



**ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 25 января 2023 г. № 313р

**Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, ул. Октябрят, просп. Московский, ул. Первомайская площадью 17,4031 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 границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, ул. Октябрят, просп. Московский, ул. Первомайская площадью 17,4031 га.

2. Опубликовать распоряжение 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  
распоряжением Главы  
городского округа  
"Город Архангельск"  
от 25 января 2023 г. № 313р

**Проект внесения изменений в проект планировки района  
"Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск"  
в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский,  
ул. Октябрят, просп. Московский, ул. Первомайская площадью 17,4031 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. Ленинградский, ул. Октябрят, просп. Московский, ул. Первомайская.

Общая площадь объекта градостроительного планирования составляет 17,4031 га.

Технический заказчик: Варлачев Денис Валерьевич.

Разработчик документации: Проектная организация - ООО "АКСК", ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734, СРО-П-111-11012010 СРО "Союз проектировщиков".

Основания для разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, ул. Октябрят, просп. Московский, ул. Первомайская площадью 17,4031 га (далее – проект внесения изменений в проект планировки территории):

заявление о принятии решения о подготовке документации по планировке территорий (проектов планировки) на территории муниципального образования "Город Архангельск" от 29 сентября 2021 года № 19-48/8891;

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 22 июня 2022 года № 3610р "О внесении изменений в проект планировки района

"Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, ул. Октябрят, просп. Московский, ул. Первомайская площадью 17,4031 га";

задание на внесение изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, ул. Октябрят, просп. Московский, ул. Первомайская площадью 17,4031 га.

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

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Градостроительным кодексом Архангельской области;

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;

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

правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п, (далее – правила землепользования и застройки);

местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567, (далее – местные нормативы);

региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп;

иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

В проекте внесения изменений в планировку территории 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 территории является:

размещение многоэтажной жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:060412:92;

снос и аннулирование сведений об объекте незавершенного строительства с кадастровым номером 29:22:060412:235 из Единого государственного реестра недвижимости;

разработка вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, ул. Октябрят, просп. Московский, ул. Первомайская площадью 17,4031 га;

увеличение жилой площади на территории проектирования на основании проектных решений проекта планировки района "Майская горка", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 года № 425р (с изменениями);

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", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями на 21 января 2022 года на расчетный срок до 2040 года);

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения;

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 территории состоит из основной части (том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию (том 2).

Масштаб графической части проекта внесения изменений в проект планировки территории: М 1:1000.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования "Город Архангельск" М 1:1000, представленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:

красные линии, проходящие вдоль просп. Ленинградского, ул. Октябрят, просп. Московского, ул. Первомайской;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Чертеж планировки территории представлен в приложении.

## 2. Характеристика и местоположение градостроительного квартала

Проектируемый район расположен на правом берегу реки Северной Двины и является частью территориального округа Майская горка города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории составляет 17,4031 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории являются:

с западной стороны – ул. Октябрят;  
 с восточной стороны – ул. Первомайская;  
 с южной стороны – просп. Ленинградский;  
 с северной стороны – просп. Московский.

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

Рельеф - спокойный.

Сохраняемые объекты капитального строительства площадью застройки 23 011,90 кв. м:

индивидуальные жилые дома;  
 дошкольное образовательное учреждение;  
 общеобразовательное учреждение;  
 многоквартирные жилые дома;  
 общественные объекты;  
 объекты коммунального обслуживания.

Демонтируемые объекты капитального строительства площадью застройки 11 062,50 кв. м:

малоэтажные многоквартирные жилые дома;  
 индивидуальные жилые дома;  
 объект незавершенного строительства (школа) с кадастровым номером 29:22:060412:235.

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 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:

- охранная зона инженерных коммуникаций;
- зона подтопления;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа;
- приаэродромная территория;
- третья, пятая, шестая подзоны приаэродромной территории;
- второй и третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более);
- зона специализированной общественной застройки;
- зона транспортной инфраструктуры.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж4);

- зона специализированной общественной застройки (кодировое обозначение – О2);

- зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т).

Основные виды разрешенного использования зоны застройки многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж4):

- 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).

Условно разрешенные разрешенного использования зоны застройки многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж4):

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);  
 банковская и страховая деятельность (4.5);  
 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).

Основные виды разрешенного использования зоны специализированной застройки (кодировое обозначение – О2):

социальное обслуживание (3.2);  
 бытовое обслуживание (3.3);  
 здравоохранение (3.4);  
 образование и просвещение (3.5);  
 государственное управление (3.8.1);  
 отдых (рекреация) (5.0);  
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);  
 благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования зоны специализированной общественной застройки (кодировое обозначение – О2):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);  
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  
 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);  
 коммунальное обслуживание (3.1);  
 религиозное использование (3.7);  
 магазины (4.4);  
 общественное питание (4.6);  
 гостиничное обслуживание (4.7);  
 спорт (5.1).

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

транспорт;  
 объекты дорожного сервиса;  
 служебные гаражи;  
 отдых (рекреация);  
 благоустройство территории.

Условно разрешенные разрешенного использования зоны транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т):

хранение автотранспорта;  
коммунальное обслуживание;  
обеспечение внутреннего правопорядка.

Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон согласно генеральному плану представлены в таблице 1.

Таблица 1

| Территориальные зоны                                | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Застройка многоквартирными жилыми домами (Ж4)       | 0,4                   | 2,0                             |
| Зона специализированной общественной застройки (О2) | 0,8                   | 2,4                             |

Основные требования к объекту проектирования на I очередь строительства представлены в таблице 2.

Таблица 2

| Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки | Параметры функциональной зоны согласно генеральному плану | Планируемые проектные параметры<br>I очередь строительства                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Ж4)                                                                                                                                             |                                                           |                                                                                                                                                                      |
| Минимальный размер земельного участка – 1 500 кв. м.                                                                                                                                               | Коэффициент плотности застройки – 2.                      | Размещение многоквартирного 15-тиэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060412:92, Sz.y. = 9 192 кв. м. Площадь квартир 22 960 кв. м. |
| Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.                                                                                                                                | Максимальная этажность - 16                               | Площадью застройки 2 167,0 кв. м;                                                                                                                                    |
| Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.                                                                                                                                  |                                                           | Процент застройки – 24 %                                                                                                                                             |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.                                                                                                                                 |                                                           | Площадь озеленения – 2 000,0 кв. м                                                                                                                                   |
| Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80.                                                                                                                            |                                                           | Процент озеленения – 22                                                                                                                                              |
| Предельное количество надземных этажей – 16.                                                                                                                                                       |                                                           | Численность населения – 656 чел.                                                                                                                                     |
| Предельная высота объекта не более 60 метров.                                                                                                                                                      |                                                           | Площадь площадок – 1 355 кв. м                                                                                                                                       |
| Минимальная доля озеленения территории – 15 процентов.                                                                                                                                             |                                                           |                                                                                                                                                                      |

Планируемые мероприятия в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:060412:92:

демонтаж объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 29:22:060412:235;

размещение многоквартирного жилого дома;

размещение в границах земельного участка, подлежащего застройке детских площадок 487,5 кв. м (при требуемых 196,8 кв. м), площадок для отдыха взрослого населения 102,5 кв. м (при требуемых 65,6 кв. м), спортивных площадок 660,0 кв.м (при требуемых 656 кв. м), хозяйственных площадок 105 кв. м (при требуемых 98,4 кв. м);

размещение 59 машино-мест (61 процент) от требуемых 96 машино-мест для стоянки автомобилей в границах земельного участка, подлежащего застройке; оставшиеся 39 процентов или 37 машино-мест предусмотрено разместить на смежной территории в границах земель общего пользования;

степень огнестойкости объектов капитального строительства – не ниже III;

фундаменты – свайные.

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

Инсоляция существующих, проектируемых зданий и прилегающих территорий соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

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

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 - мелкогабаритной тротуарной плиткой. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью необходимо устройство специальных съездов для маломобильных групп населения 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.

### 3. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

В настоящее время территория района занята индивидуальной жилой застройкой, разноэтажной жилой застройкой, общественными объектами, общеобразовательным учреждением (Эколого-биологический лицей имени академика Н.П. Лаверова), дошкольным образовательным учреждением (Детский сад комбинированного вида № 7 "Семицветик"), объектом незавершенного строительства. В границах территории планировки расположены объекты коммунального обслуживания.

В границах территории проектирования предполагается размещение следующих объектов капитального строительства:

размещение многоэтажной жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:060412:92;

снос и аннулирование сведений об объекте незавершенного строительства с кадастровым номером 29:22:060412:235 из Единого государственного реестра недвижимости;

увеличение жилой площади на территории проектирования на основании проектных решений проекта планировки района "Майская горка", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 года № 425р (с изменениями).

#### 3.1. Расчет численности проживающих людей

Расчет численности проживающих людей в жилых домах выполнен исходя из нормативных показателей таблицы № 2 СП 42.13330.2016:

норма площади квартир в расчете на одного человека для существующего положения:

40 кв. м (бизнес класс) - 0,5 –доля в общем объеме жилищного строительства;

30 кв. м (эконом класс) - 0,5 – доля в общем объеме жилищного строительства.

Норма площади квартир в расчете на одного человека для перспективного положения согласно техническому заданию заказчика принята 35 кв. м.

Расчет численности населения по этапам развития территории

представлен в таблице 3.

Таблица 3

| Вид застройки                                             | Общая жилая площадь, кв. м            | Расчет                                                                   | Кол-во человек |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Существующее положение                                    |                                       |                                                                          |                |
| ИЖС                                                       |                                       | 7 домов * по 3 чел.                                                      | 21             |
| Малоэтажная жилая застройка                               | 8 771,1<br>(12 530,2 * 0,7)           | 8771,1 * 0,5/ 30 кв. м = 146 чел.<br>8771,1 * 0,5/ 40 кв. м = 110 чел.   | 256            |
| Среднеэтажная многоквартирная застройка                   | 2 280,3<br>(3 257,5 * 0,7)            | 2280,3 * 0,5/ 30 кв. м = 38 чел.<br>2280,3 * 0,5/ 40 кв. м = 29 чел.     | 67             |
| Многоэтажная многоквартирная застройка                    | 15 709,3<br>(22 441,9 * 0,7)          | 15709,3 * 0,5/ 30 кв. м = 262 чел.<br>15709,3 * 0,5/ 40 кв. м = 197 чел. | 459            |
| Всего                                                     |                                       |                                                                          | 803            |
| Перспективное положение                                   |                                       |                                                                          |                |
| ИЖС                                                       |                                       | 3 дома по 3 чел                                                          | 9              |
| Многоквартирная жилая застройка - на расчетный срок       | 45 045,0                              | 45 045,0 / 35 кв.м/чел                                                   | 1 287          |
| Многоквартирная жилая застройка - I очередь строительства | 22 960,0 – согласно эскизному проекту | техническим заданием установлено 35 кв. м/чел.                           | 656            |
| Всего                                                     |                                       |                                                                          | 1952           |

Для индивидуальной застройки согласно статье 28 местных нормативов расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений не нормируются.

Для расчета численности проживающих заданием на проектирование установлен состав семьи из 3-х человек на один индивидуальный жилой дом.

#### 4. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Транспортная связь обеспечивается по просп. Ленинградскому – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения, ул. Октябрят и просп. Московскому – магистральным улицам районного значения, ул. Первомайской – улице местного значения, ул. Вельской и ул. Рабочей – внутриквартальным проездам.

Транспортная и инженерная инфраструктуры территории сформированы.

Транспортная и инженерная инфраструктуры территории подлежат реконструкции.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное). Планируемая площадь дорог и проездов – 44 452 кв. м.

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары 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.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами:

по просп. Московскому – № 5, 15, 62, 64, 117;

по просп. Ленинградскому – № 4, 9, 10, 42, 44, 104, 108, 125, 145.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки. Планируемая площадь тротуаров – 8 537 кв. м.

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:

расчётная скорость движения – 20 км/ч;

ширина полосы движения – 3,0 метра;

число полос движения – 2;

наименьший радиус кривых в плане – 40 метров;

наибольший продольный уклон – 80 промилле;

минимальный поперечный уклон – 10 промилле

максимальный поперечный уклон – 30 промилле.

Проектом предусмотрено устройство автомобильной дороги по ул. Октябрят – магистральная улица районного значения с обеспечением нормативных показателей:

расчётная скорость движения – 60 км/ч;

ширина полосы движения – 3,5 метра;

число полос движения – 2;

наименьший радиус кривых в плане – 170/220 метров;

наибольший продольный уклон – 70 промилле;

минимальный поперечный уклон – 10 промилле;

максимальный поперечный уклон – 30 промилле.

Существующее положение:

территория проектирования характеризуется отсутствием объектов для постоянного хранения автомобилей (гаражей), данные объекты, располагаются на смежных территориях, за границами проектирования;

на территории проектирования присутствует платная открытая стоянка для постоянного и временного хранения автомобилей;

для индивидуальной жилой застройки постоянное хранение автомобилей осуществляется на открытых стоянках или в существующих индивидуальных гаражах на индивидуальных земельных участках.

Перспективное положение:

постоянное и временное хранение автомобилей для многоквартирной жилой и общественной застройки предусматривается осуществлять на открытых парковочных стоянках вдоль проездов. Для индивидуальной жилой застройки и для общеобразовательных организаций предусмотрены гостевые автостоянки на правой стороне дороги согласно пункту 12 постановления Правительства Российской Федерации от 23 октября 1993 года № 1090 "О Правилах дорожного движения".

Расчет парковочных мест выполнен согласно постановлению Правительства Архангельской области от 4 августа 2022 года № 570-пп "О внесении изменений в региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области", а также в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016.

Проектом предусмотрено разместить в пределах района планировки 453 машино-места (в том числе 45 машино-мест для маломобильных групп населения, из них 25 машино-мест расширенного размера) на открытых стоянках для хранения легковых автомобилей, что превышает расчетное число - 394 машино-места.

Обеспеченность населения планировочного района объектами транспортной инфраструктуры выполняется и обеспечивается в пешеходной доступности до 30 - 40 минут, не более 800 метров.

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

Согласно статье 12 местных нормативов: допускается предусматривать открытые стоянки для временного и постоянного хранения автомобилей в пределах улиц и дорог, граничащих с жилыми районами и микрорайонами.

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

### 5.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии со статьей 20 правил землепользования и застройки, а также местных нормативов градостроительного проектирования.

Согласно статье 29 местных нормативов на каждом индивидуальном участке должна обеспечиваться возможность дворового благоустройства.

Площади нормируемых элементов дворовой территории представлены в таблице 4.

Таблица 4

| Площадки                                                         | Удельные<br>размеры<br>площадок<br>(кв. м/чел.) | Формула<br>расчета | Требуемая<br>площадь<br>площадок,<br>кв. м | Проектные<br>решения,<br>кв. м | Расстояние<br>от площадок<br>до окон жилых<br>домов и<br>общественных<br>зданий (м) |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Для игр детей<br>дошкольного и<br>младшего<br>школьного возраста | 0,3                                             | $0,3 * 1\ 952$     | 585,6                                      | 3 723,5                        | 12                                                                                  |
| Для отдыха<br>взрослого населения                                | 0,1                                             | $0,1 * 1\ 952$     | 195,2                                      | 1 841,6                        | 10                                                                                  |
| Для занятий<br>спортом и<br>физкультурой                         | 1,0                                             | $1,0 * 1\ 952$     | 11 952,0                                   | 2 485,2                        | 10-40                                                                               |
| Итого                                                            |                                                 |                    | 2 733,8                                    | 8 050,3                        |                                                                                     |
| Для хозяйственных<br>целей                                       | 0,15                                            | $0,15 * 1\ 952$    | 292,8                                      | 344,2                          | 20                                                                                  |
| Площадка<br>для выгула собак                                     |                                                 |                    | 400 - 600                                  | 422,0                          | 40                                                                                  |

Согласно таблице 8.1 СП 476.1325800.2020 удельная площадь площадки для выгула собак – 400 - 600 кв. м. Проектом предусмотрено разместить площадку для выгула собак на территории, входящей в границы планировочного района.

Согласно требованиям пункта 7.5 СП 42.13330.2016 общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10 процентов общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для маломобильных групп населения.

#### 5.2. Расчет площади микрорайона (квартала) жилой зоны

Площадь функциональной зоны Ж4 = 11,2555 га ( $1,2555 * 10 \% = 1,1256$  га), допустимо сокращение площади площадок на 50 % ( $1,1256 \text{ га} * 50 \% = 0,5628$  га) в зависимости от климатической зоны ПА.

Планируемая к размещению площадь площадок общего пользования в пределах границ проектирования составляет 8 050,3 кв. м – обеспеченность выполняется.

#### 5.3. Озелененные территории и зеленые зоны

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна соответствовать требованиям действующему СП 42.13330.2016 и быть не менее 25 процентов площади территории квартала.

Площадь территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений): 11,2555 га.

Расчет требуемой площади озеленения:

$$11,2555 \text{ га} * 25 \% = 2,8139 \text{ га.}$$

Проектом внесения изменений в проект планировки территории обеспечивается требуемая площадь озеленения разрабатываемой территории (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений), что составляет 6,3935 га.

Территориальная доступность озелененных территорий микрорайона, в том числе до детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения, выполняется в пределах территории проектирования составляет менее 30 минут пешей ходьбы. Уровень обеспеченности выполняется.

Согласно правилам землепользования и застройки озелененные территории общего пользования относятся к территориальной зоне с кодовым обозначением Пл. В границах проектирования не предусмотрено размещение данной территориальной зоны, следовательно, расчетные показатели озелененных территорий и зеленых зон (согласно статье 9 местных нормативов проектирования) не рассчитываются.

В границах территории проектирования не предполагаются к размещению объекты озелененных территорий общего пользования общегородского значения (детские и городские парки, цветочно-оранжерейные хозяйства, питомники).

Обеспеченность существующими объектами озелененных территорий общего пользования общегородского значения (детские парки, городские парки); цветочно-оранжерейные хозяйства; питомники древесных и кустарниковых растений выполняется путем их расположения в смежных микрорайонах в границах территориального округа. Территориальная доступность выполняется и составляет 30 - 40 минут пешей ходьбы.

#### 5.4. Объекты социального и культурно-бытового обеспечения

Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур представлены в таблице 5.

Таблица 5

| Показатель                         | Количество мест               |                            |                                             |                            |                              |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
|                                    | Детские дошкольные учреждения | Общеобразовательные школы  | Торговля                                    |                            | Предприятия обществ. питания |
|                                    |                               |                            | Продовольственные товары                    | Непродовольственные товары |                              |
| Нормативный показатель             | 100 мест на 1 тыс. человек    | 180 мест на 1 тыс. человек | 70 кв. м торговой площади на 1 тыс. человек | 30 кв. м на 1 тыс. человек | 8 мест на 1 тыс. человек     |
| Проектный показатель на 1 952 чел. | 196 мест                      | 352 мест                   | 136,6 кв. м                                 | 58,6 кв. м                 | 16 мест                      |

#### 5.4.1. Детские дошкольные учреждения

Существующее дошкольное образовательное учреждение в границах территории проектирования:

МДОУ Детский сад №7 комбинированного вида "Семицветик" (ул. Первомайская, д. 5, корп. 1) – 280 мест;

МДОУ Детский сад № 7 комбинированного вида "Семицветик" (ул. Первомайская, д. 8, корп. 1) – 280 мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 300 метров. Доступность выполняется.

#### 5.4.2. Общеобразовательные учреждения

Существующие общеобразовательные учреждения расположены в границах территории проектирования и в смежных микрорайонах:

МБОУ "Эколого-биологический лицей имени академика Н.П. Лаверова" (просп. Ленинградский, д. 75) – 370 мест;

Университетская гимназия "Ксения" (просп. Ленинградский, д. 61) на 210 мест;

МБОУ Средняя школа № 35 (ул. Федора Абрамова, д. 14), радиус доступности 230 метров, вместимость 1 458 мест.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 - 750 метров. Доступность выполняется.

#### 5.4.3. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

Ближайшие существующие предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже

продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, а также предприятия общественного питания, расположены в границах территории проектирования и в смежных микрорайонах:

продуктовый магазин "Магнит оптовый" (ул. Первомайская, д. 27) – 1 200 кв. м торговой площади;

продуктовый магазин "Магнит" (ул. Первомайская, д. 8) – 220 кв. м торговой площади;

продуктовый магазин "Петровский" (ул. Первомайская, д. 14) – 250 кв. м торговой площади;

гипермаркет "Макси" (просп. Ленинградский, д. 38) – 3 600 кв. м торговой площади;

аптека "Вита Норд" (ул. Первомайская, д. 14);

аптека "Ригла" (просп. Ленинградский, д. 38);

предприятие общественного питания (ул. Первомайская, д. 4) – 4 места;

предприятие общественного питания (просп. Ленинградский, д. 38) – 100 мест;

предприятие общественного питания (просп. Ленинградский, д. 38) – 110 мест.

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются:

для продовольственных товаров в 2 670,0 кв. м торговой площади при необходимом количестве 136,6 кв. м;

для непродовольственных товаров в 2 600,0 кв. м торговой площади при необходимом количестве 58,6 кв. м;

для общественного питания в 214 мест при необходимом количестве 16 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания 500 метров предприятиями торговли и общественного питания. Доступность выполняется.

#### 5.4.4. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно местных нормативам представлены в таблице 6.

Таблица 6

| Наименование объектов | Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел. | Значение показателя | Проектное решение           |
|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Стадион               | мест на трибунах                           | 45                  | $45 * 1,952 = 88$ мест      |
| Спортзал              | кв. м площади пола                         | 350                 | $350 * 1,952 = 683,2$ кв. м |
| Бассейн               | кв. м зеркала воды                         | 75                  | $75 * 1,952 = 146,4$ кв. м  |

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск"

генерального плана на расчетный срок до 2040 года в границах территории проекта внесения изменений в проект планировки территории не предусматривается размещение объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов.

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта выполняется в границах городского округа "Город Архангельск". Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

стадион "Труд" (просп. Ломоносова, д. 252, корп. 2) – 10 000 мест на трибунах;

стадион "Динамо" (ул. Садовая, д. 8) – 5 000 мест на трибунах;

спортивный комплекс "FitnessLand" (ул. Федора Абрамова, д. 7) – 120 кв. м площади пола;

МБУ "Спортивная школа имени Героя Советского Союза Павла Васильевича Усова" (ул. Воронина В.И., д. 28) – 1 476 кв. м площади пола;

бассейн ФГАУО ВПО "Северный (Арктический) федеральный университет имени М.В. Ломоносова (ул. Смольный Буян, д. 3) – площадь зеркала воды 375 кв. м;

бассейн ГБОУ ДО АО "Дворец детского и юношеского творчества" (набережная Северной Двины, д. 73) – площадь зеркала воды 250 кв. м;

бассейн "Водник" (просп. Троицкий, д. 122) – площадь зеркала воды 1 000 кв. м.

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются:

для стадионов с 15 000 мест на трибунах;

для спортзалов с 1 596 кв. м площади пола;

для бассейнов с 1 625 кв. м зеркала воды.

Транспортная доступность объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов физкультурно-спортивных центров жилых районов обеспечивается, норматив по времени не установлен.

#### 5.4.5. Предприятия бытового обслуживания и связи

Нормативы обеспеченности объектами социального и коммунально-бытового обеспечения согласно местных норм проектирования представлены в таблице 7.

Таблица 7

| Наименование объектов             | Единица измерения<br>в расчете на 1 тыс. чел. | Значение<br>показателя | Формула<br>расчета |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Предприятия бытового обслуживания | рабочих мест                                  | 9                      | $9 * 1,952 = 18$   |
| Бани, сауны                       | мест                                          | 8                      | $8 * 1,952 = 16$   |
| Гостиницы                         | мест                                          | 6                      | $6 * 1,952 = 12$   |

В ближайшей шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания:

- ремонт автомобилей (ул. Октябрят, д. 15) - 3 рабочих места;
- ремонт бытовой техники (ул. Первомайская, д. 22) - 2 рабочих места;
- выездной сервис по ремонту стиральных машин (ул. Первомайская, д. 21) – 2 рабочих места;
- изготовление ключей (просп. Ленинградский, д. 38) – 2 рабочих места;
- мастерская бытовых услуг, ремонт обуви (ул. Касаткиной, д. 3, корп. 1) – 2 рабочих места;
- парикмахерская (просп. Ленинградский, д. 38) – 5 рабочих мест;
- парикмахерская (ул. Федора Абрамова, д. 5, корп. 1) – 2 рабочих места;
- салон красоты (просп. Ленинградский, д. 85) – 6 рабочих мест;
- салон красоты (ул. Федора Абрамова, д. 7) – 4 рабочих места.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания для проектируемой территории обеспечиваются в 28 мест при необходимом количестве в 18 мест.

В соседних микрорайонах расположены предприятия периодического посещения (бани, сауны) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы транспортной доступности не более 1 часа:

- сауна "Prince" (ул. Прокопия Галушина, д. 23) на 8 мест;
- баня "Русская парная" (ул. Дачная, д. 47) на 8 мест;
- сауна (ул. Папанина, д. 11) на 7 мест;
- баня "На Заливной" (ул. Заливная, д. 1) на 10 мест.

Расчетные нормы по предприятиям периодического посещения для проектируемой территории обеспечиваются в 33 места при необходимом количестве в 12 мест.

В соседних территориальных округах расположены предприятия эпизодического посещения (гостиницы) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы транспортной доступности не более 2 часов:

- отель (ул. Урицкого, д. 1, корп. 2) на 30 мест;
- отель (ул. Урицкого, д. 28) на 20 мест.

Обеспеченность и доступность предприятиями коммунально-бытового обслуживания выполняется.

#### 5.4.6. Предприятия связи

На территории, смежной с территорией проектирования, расположено почтовое отделение связи:

- отделение № 9 почтовой связи Почты России (ул. Прокопия Галушина, д. 9, корп. 1);
- отделение № 2 почтовой связи Почты России (просп. Ленинградский, д. 3).

Обеспеченность предприятиями связи выполняется в пределах радиуса обслуживания 500 метров, доступность выполняется и не превышает 30 минут пешей ходьбы.

#### 5.4.7. Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Согласно статье 25 местных нормативов в проекте внесения изменений в проект планировки территории допустимо не отображать показатели обеспеченности объектами культуры и социального обеспечения местного значения такими как:

учреждения клубного типа, дома культуры и прочие развлекательные учреждения, кинотеатры;

уровень обеспеченности библиотеками;

уровень обеспеченности выставочными залами, музеями.

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

#### 5.4.8. Поликлиники и медицинские учреждения

Согласно местным нормативам обеспеченность поликлиниками и медицинскими учреждениями не относится к расчётным показателям в сфере социального и культурно-бытового обеспечения и не обязательная для отражения в проектах внесения изменений в проекты планировки территорий.

Медицинские учреждения расположены в соседних микрорайонах в шаговой доступности:

стоматологическая клиника (ул. Касаткиной, д. 3, корп. 1);

стоматологическая клиника (ул. Вельская, д. 1);

стоматологическая клиника (ул. Прокопия Галушина, д. 2);

многопрофильный медицинский центр (ул. Федора Абрамова, д. 9, корп. 1);

ГБУЗ АО "Архангельская городская клиническая поликлиника № 2" (ул. Прокопия Галушина, д. 6), радиус обслуживания 1 000 метров, доступность до территории проектирования выполняется.

### 6. Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры

#### 6.1. Объекты санитарной очистки территории

Нормативы образования твердых бытовых отходов, жидких бытовых отходов и крупногабаритного мусора населением, проживающим в жилищном фонде, из расчета накопления на одного человека в год устанавливаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования и представлены в таблице 8.

Таблица 8

| Показатель                                                   | Единица измерения      | Значение показателя | Формула расчета                                 | Проектное решение                                               |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Норма накопления твёрдых бытовых отходов для жилищного фонда | куб. м на 1 чел. в год | 1,7                 | $1,7 * 1\,952 = 3318,4 \text{ м}^3/\text{год}$  | 16 контейнеров по $1,1 \text{ м}^3$ с ежедневным вывозом мусора |
| Норма накопления крупногабаритного мусора                    | куб. м на 1 чел. в год | 0,086               | $0,086 * 1\,952 = 167,9 \text{ м}^3/\text{год}$ | Три площадки с ежедневным вывозом мусора                        |

Проектом внесения изменений в проект планировки территории предусмотрены к размещению пять специальных площадок для сбора твердых коммунальных отходов закрытого типа площадью 10 кв. м включая отсек для крупногабаритных отходов. Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских свалках твердых бытовых отходов.

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

#### 6.2. Объекты электроснабжения

Нормативы, применяемые для расчетов системы электроснабжения, представлены в таблице 9. Показатели электропотребления – в таблице 10.

Таблица 9

| Функциональное назначение территории                                     | Единица измерения      | Значение показателя | Формула расчета                          |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| Жилая застройка (включая объекты обслуживания повседневного пользования) | Вт/кв. м общей площади | 30                  | $30 * 95\,256,3 = 2\,857,69 \text{ кВт}$ |
| Общественно-деловая застройка                                            | зданий                 | 40                  | $40 * 8\,163,7 = 326,55 \text{ кВт}$     |
| Застройка производственного и складского назначения                      | кВт/га                 | 170                 | —                                        |

Существующее положение: обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется, путем сохранения существующих трансформаторных подстанций и размещения проектируемой трансформаторной подстанции в границах проекта внесения изменений в проект планировки территории.

Таблица 10

| Степень благоустройства                                      | Электропотребление (кВт·ч/год на 1 чел.) | Использование максимума электрической нагрузки | Примечание                           |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Жилые объекты, не оборудованные стационарными электроплитами |                                          |                                                |                                      |
| Без кондиционеров                                            | 1 870                                    | 5 200                                          | $1\,870 * 535 = 1\,000,5$ МВт·ч/год  |
| С кондиционерами                                             | 2 200                                    | 5 700                                          | -                                    |
| Жилые объекты, оборудованные стационарными электроплитами    |                                          |                                                |                                      |
| Без кондиционеров                                            | 2 310                                    | 5 300                                          | $2\,310 * 1417 = 3\,273,3$ МВт·ч/год |
| С кондиционерами                                             | 2 640                                    | 5 800                                          | -                                    |

Перспективное положение: предусмотрено строительство новых трансформаторных подстанций, подземных или воздушных линий электропередач в части подключения новых объектов проектирования. Технологическое присоединение к электросетям производится на основании Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 года № 861 (с изменениями).

### 6.3. Объекты водоснабжения и водоотведения

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

Перспективное положение: предусмотрено строительство подземных сетей водоснабжения и водоотведения в части подключения новых объектов проектирования. Технологическое подключение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями.

Норматив обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведения принимается не менее 96,0 куб. м на 1 человека в год и для территории проектирования составляет 187,39 тыс. м<sup>3</sup>/год ( $96 * 1952$  чел).

Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории и представлен в таблице 11.

Таблица 11

| 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 | $40 * 17,4031 = 696,12$ 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.

#### 6.4. Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования расположена газораспределительная подстанция, обеспечивающая многоквартирную жилую застройку.

Перспективное положение: строительство новых сетей газоснабжения не предусмотрено.

Расчетные показатели обеспеченности объектами газоснабжения согласно местным нормативам для индивидуально-бытовых нужд населения принимается в размере не менее 120 куб. м на 1 человека в год и составляет 40,2 тыс. куб. м в год.

Обеспечение объектами газоснабжения осуществляется с учетом нормативов потребления природного газа, представленных в таблице 12.

Таблица 12

| Показатель                                                                | Единица измерения   | Значение показателя | Расчетный показатель, куб. м/чел. в месяц |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| Плита в расчете на 1 человека (с централизованным горячим водоснабжением) | куб. м/чел. в месяц | 8                   | $8 * 535 = 4\,280$                        |
| Отопление                                                                 |                     | 7                   | Не предусмотрено ППТ                      |

#### 6.5. 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.

Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки предусмотрено от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

Перспективное положение: строительство новых сетей теплоснабжения не предусмотрено. Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки от централизованных тепловых сетей допустимо предусматривать в соответствии с договором на технологическое подключение с ресурсоснабжающей организацией.

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 жилых и общественных зданий планировочного района на перспективу составит 0,0516 Гкал/год =  $(0,5 \text{ ккал/год} * (95 \ 256,3 - 163,9 + 8 \ 163,7))$ . Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

## 7. Характеристики объектов капитального строительства гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций (ГО и ЧС)

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

На территории, смежной с территорией проектирования располагаются объекты ГО и ЧС:

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.

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

Проектным решением, в границах планировочного района, допустимо размещение объектов капитального строительства регионального и местного значения.

Таблица 13 – Существующие объекты капитального строительства местного значения в области социальной инфраструктуры

| №                          | Назначения объекта муниципального значения | Наименование                                                 | Краткая характеристика объекта | Местоположение планируемого объекта                           |
|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Образовательные учреждения |                                            |                                                              |                                |                                                               |
| 1                          | В области дошкольного образования          | МАДОУ Детский сад комбинированного вида №7 "Семицветик"      | 280                            | Территориальный округ Майская горка, улица Первомайская, 5/1  |
| 2                          | В области общего образования               | МБОУ Эколого-биологический лицей им. академика Н.П. Лаверова | 370                            | Территориальный округ Майская горка, просп. Ленинградский, 75 |

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов регионального и местного значения должны соответствовать нормативам градостроительного проектирования, а именно:

Градостроительному кодексу Российской Федерации;  
местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск";

СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

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

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры городского округа "Город Архангельск" на период 2018 - 2025 годы, а также программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025 года не включает в себя мероприятия, затрагивающие территорию данного проекта планировки.

## 10. Характеристика планируемого развития территории

Планируемая плотность населения жилого района составляет 113 чел/га (1 952 чел / 17,4031 га), что не превышает минимальный нормативный (170 чел/га) показатель, установленный на 2025 год согласно статье 1 местных нормативов.

Нормативный параметр по плотности населения генеральным планом не установлен.

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

Технико-экономические показатели и площади нормируемых элементов дворовой территории представлены в таблице 14.

Таблица 14

| № п/п | Наименование                                                                           | Ед. изм.                                           | Существ. положение | Расчетный срок |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| 1     | Территория в границах проектирования:                                                  | га                                                 | 17,4031            | 17,4031        |
|       | зона застройки многоэтажными жилыми домами                                             |                                                    | 11,2555            | 11,2555        |
|       | зона специализированной общественной застройки                                         |                                                    | 2,3029             | 2,3029         |
|       | зона транспортной инфраструктуры                                                       |                                                    | 3,8447             | 3,8447         |
| 2     | Площадь застройки, в том числе:                                                        | га                                                 | 2,29839            | 2,14884        |
|       | зона застройки многоэтажными жилыми домами                                             |                                                    | 1,94985            | 1,8003         |
|       | зона специализированной общественной застройки                                         |                                                    | 0,34854            | 0,34854        |
|       | зона транспортной инфраструктуры                                                       |                                                    | -                  | -              |
| 3     | Улично-дорожная сеть, в том числе:                                                     | га                                                 | -                  | 5,2989         |
|       | дороги и проезды                                                                       |                                                    | -                  | 4,4452         |
|       | тротуары                                                                               |                                                    | -                  | 0,8537         |
| 4     | Дворовые территории и территории общего пользования:                                   | га                                                 | -                  | 0,80503        |
|       | площадки для игр детей                                                                 |                                                    | -                  | 0,37235        |
|       | площадки для отдыха взрослого населения                                                |                                                    | -                  | 0,18416        |
|       | площадки для занятий спортом и физкультурой                                            |                                                    | -                  | 0,24852        |
| 5     | Площадка для хозяйственных целей                                                       | га                                                 | -                  | 0,03442        |
| 6     | Площадка для выгула собак                                                              | га                                                 | -                  | 0,0422         |
| 5     | Площадь озеленения                                                                     | га                                                 | -                  | 6,3935         |
| 6     | Процент озеленения                                                                     | %                                                  |                    | 36,7           |
| 7     | Процент застройки (относительно площади квартала)                                      | %                                                  | 13,2               | 12,3           |
| 8     | Коэффициент застройки <sup>1</sup><br>(отношение площади застройки к площади квартала) | Нормативный показатель согласно генеральному плану |                    |                |
|       | зона застройки многоэтажными жилыми домами (1,8003/11,2555)                            | 0,4                                                | 0,11               | 0,16           |

<sup>1</sup> коэффициент застройки и плотности застройки рассчитан с учетом площади функциональной зоны

| №<br>п/п | Наименование                                                                                               | Ед. изм.                                                       | Существ.<br>положение | Расчетный<br>срок |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
|          | зона специализированной общественной застройки                                                             | 0,8                                                            | 0,02                  | 0,02              |
|          | зона транспортной инфраструктуры                                                                           | -                                                              | -                     | -                 |
|          | Коэффициент плотности застройки <sup>1</sup><br>(отношение площади всех этажей зданий к площади квартала): | Нормативный<br>показатель<br>согласно<br>генеральному<br>плану |                       |                   |
|          | зона застройки многоэтажными жилыми домами                                                                 | 2,0                                                            | 0,59                  | 1,2               |
|          | зона специализированной общественной застройки                                                             | 2,4                                                            | 0,3                   | 0,3               |
|          | зона транспортной инфраструктуры                                                                           | -                                                              | -                     | -                 |
| 9        | Общая площадь (по внешним размерам зданий), в том числе:                                                   | га                                                             |                       |                   |
|          | зона застройки многоэтажными жилыми домами                                                                 |                                                                | 6,6172                | 14,01685          |
|          | зона специализированной общественной застройки                                                             |                                                                | 0,68733               | 0,68733           |
|          | зона транспортной инфраструктуры                                                                           |                                                                | -                     | -                 |
| 10       | Плотность населения                                                                                        | чел/га                                                         | 46                    | 113               |
| 11       | Количество населения                                                                                       | чел                                                            | 803                   | 1952              |

Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов представлены в таблице 15.

Таблица 15

| № участка на плане | № объекта на плане | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Площадь участка, га | Предельные параметры участка                     |                         |                                | Наименование объекта      | Показатели объекта                                                               |                                       |                                                          |                              |
|--------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|
|                    |                    |                                                                                          |                     | Плотность застройки <sup>1</sup> , тыс. кв. м/га | Высота <sup>2</sup> , м | Застроенность <sup>2</sup> , % |                           | Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс. кв. м | Использование подземного пространства | Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), машиномест | Примечания, емкость/мощность |
| 1                  | 2                  | 3                                                                                        | 4                   | 5                                                | 6                       | 7                              | 8                         | 9                                                                                | 10                                    | 11                                                       | 12                           |
| -                  | 1                  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)                                        | 0,9192              | 2,0                                              | 60                      | 40                             | Многоквартирный жилой дом | 32,505                                                                           | -                                     | 96                                                       | -                            |

<sup>1</sup> плотность застройки функциональной зоны согласно генеральному плану

<sup>2</sup> предельные параметры приняты согласно правилам землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка



## II. Положения об очередности планируемого развития территории

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

- жилищная сфера;
- благоустройство жилой застройки;
- 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.

Очередность планируемого развития территории в данном проекте внесения изменений в проект планировки территории принята по решению технического заказчика:

I очередь строительства – 2022 - 2030 годы;

II очередь строительства (расчетный срок) – 2040 год.

Первая очередь включает в себя:

размещение многоэтажного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:060412:92.

Вторая очередь (расчетный срок) включает в себя развитие остальной территории планировочного района.

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 16.

Таблица 16

| Этапы проектирования, строительства, реконструкции | Описание развития территории                                                                                                              | Примечание                                                                 |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| I –я очередь развития – 2022 - 2030 год            |                                                                                                                                           |                                                                            |
| 1 этап                                             | Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку                  | Получение градостроительного плана, технических условий – 2022 - 2023 годы |
| 2 этап                                             | Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения | 2023 - 2030 годы                                                           |
| 3 этап                                             | Строительство планируемого объекта капитального строительства и его подключение к системе инженерных коммуникаций                         | 2023 - 2030 годы                                                           |
| 4 этап                                             | Ввод объекта капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию                                                          | 2023 - 2030 годы                                                           |
| II –я очередь развития (расчетный срок) – 2040 год |                                                                                                                                           |                                                                            |
| 1 этап                                             | Проведение кадастровых работ                                                                                                              | 2023 - 2030 годы                                                           |
| 2 этап                                             | Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку                  | 2023 - 2030 годы                                                           |
| 3 этап                                             | Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения | 2023 - 2030 годы                                                           |
| 4 этап                                             | Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций                          | 2023 - 2030 годы                                                           |
| 5 этап                                             | Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию                                                         | 2023 - 2030 годы                                                           |

к проекту внесения изменений  
в проект планировки района "Майская  
горка" муниципального образования  
'Город Архангельск' в границах элемента  
планировочной структуры:  
просп. Ленинградский, ул. Октябрат,  
просп. Московский, ул. Первомайская  
площадью 17,4031 га

