



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 3 июня 2022 г. № 3251р

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах просп. Ломоносова, ул. Иоанна Кронштадтского, просп. Чумбарова-Лучинского и ул. Серафимовича площадью 2,7971га

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 центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах просп. Ломоносова, ул. Иоанна Кронштадтского, просп. Чумбарова-Лучинского и ул. Серафимовича площадью 2,7971га.

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 3 июня 2022 г. № 3251р

**Проект
внесения изменений в проект планировки центральной части
муниципального образования "Город Архангельск" в части территории
в границах просп. Ломоносова, ул. Иоанна Кронштадтского,
просп. Чумбарова-Лучинского и ул. Серафимовича площадью 2,7971га**

**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**

1.1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах просп. Ломоносова, ул. Иоанна Кронштадтского, просп. Чумбарова-Лучинского и ул. Серафимовича площадью 2,7971 га разработан проектной организацией ИП Нечаева Л.Н.

Основанием для разработки проекта являются:

задание на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах просп. Ломоносова, ул. Иоанна Кронштадтского, просп. Чумбарова-Лучинского и ул. Серафимовича площадью 2,7971га (далее – проект планировки территории);

распоряжение Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 24 июня 2021 года № 2560р.

Проект выполнен в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

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

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

Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (в редакции от 8 октября 2021года № 60-п);

проектом планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193 р (с изменениями);

местными нормативами градостроительного проектирования утвержденными Решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567;

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

иными законами и нормативными правовыми актами, Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования "Город Архангельск".

Целями разработки проекта являются:

размещение на проекте планировки многоквартирного жилого дома;

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемого здания.

Проект планировки определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

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

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования "Город Архангельск" М 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:

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;

положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

чертеж красных линий (см. лист 21.019-ППТ-ГЧ1-1);

чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры (см. лист 21.019-ППТ-ГЧ1-1);

чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (представлен в приложении);

1.2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северная Двина, в южной части центрального района города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 2,7971 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

с северо-восточной стороны – просп. Ломоносова;

с юго-восточной стороны – ул. Иоанна Кронштадтского;
с юго-западной стороны – просп. Чумбарова-Лучинского;
с северо-западной стороны – ул. Серафимовича.

Проектируемая территория является центром города, на данный момент активно развивается и имеет хорошо сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск", и учитывают основные положения проекта планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" от 20 декабря 2013 года (с изменениями).

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;

- сохранение существующей планировочной застройки и системы композиционных акцентов;

- организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено с учетом существующей ситуации.

В настоящее время исследуемая территория, относящаяся к центральному району, имеет сформировавшуюся застройку жилыми и общественными зданиями.

В корректировке проекта планировки закладываются следующие принципы:

- повышение уровня урбанизации квартала;

- формирование системы обслуживающих и деловых центров на основных планировочных направлениях и композиционных узлах;

- формирование системы пешеходных зон в районе жилой застройки.

Традиционно сложившееся зонирование и структура района получают свое дальнейшее развитие в рамках утвержденного генерального плана муниципального образования "Город Архангельск".

Проектом предполагается организация внутренних пешеходных связей и внутридворовых проездов, обслуживающих многоквартирный жилой дом, предполагаемый к размещению на проекте планировки.

1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства

1.3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения

На территории проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения

1.3.2. Размещение объектов местного значения

На территории проектирования расположены следующие объекты местного

значения:

просп. Чумбарова-Лучинского, д. 10, корп. 1 стр. 1 – здание трансформаторной подстанции.

Адреса иных существующих объектов капитального строительства:

ул. Серафимовича, д. 22 – 3-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения;

ул. Серафимовича, д. 20 - 8-этажный жилой комплекс "Флагман";

просп. Чумбарова-Лучинского, д. 6, д. 10, д. 12, д. 14, д. 16 – 2-этажные жилые здания;

просп. Чумбарова-Лучинского, д. 4, д. 8 – 2-этажные административные здания;

ул. Иоанна Кронштадтского, д. 15 – 2-этажное административное здание, памятник архитектуры;

просп. Чумбарова-Лучинского, д.10, корп. 1–3-этажное административное здание;

ул.Иоанна Кронштадтского, д. 17, корп. 1–2-этажное административное здание;

ул. Иоанна Кронштадтского, д. 17 – 3-этажное здание торгового назначения;

просп. Ломоносова, д. 83 – 14-этажный жилой дом со встроенными помещениями торгового назначения.

На территории проектирования предполагается размещение многоквартирного жилого дома. Площадь участка $S_{уч.} = 2\,253\text{ м}^2$.

Общая площадь здания составляет не более $10\,000\text{ м}^2$; предельная этажность согласно градостроительным регламентам муниципального образования "Город Архангельск", а также согласно постановлению правительства Архангельской области № 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)" в границах подзоны ЗРЗ-2 устанавливаются следующая: ограничения по высоте зданий и сооружений: уличный фронт - не выше 27 м, отдельные акценты - до 32 м, внутриквартальная застройка - не выше 36 м; предельный процент застройки в границах участка – не более 40 процентов ($901,2\text{ м}^2$).

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" в границы проектируемой территории попадает одна зона – зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодированное обозначение - О1-1).

Основные виды разрешенного использования:

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

образование и просвещение (3.5);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

культурное развитие (3.6);

деловое управление(4.1);

магазины (4.4);
 банковская и страховая деятельность (4.5);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 развлечения (4.8);
 служебные гаражи (4.9);
 отдых (рекреация) (5.0);
 благоустройство территории (12.0.2).
 Условно разрешенные виды использования:
 хранение автотранспорта (2.7.1);
 общежития (3.2.4);
 религиозное использование (3.7);
 объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 рынки (4.3);
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 спорт (5.1);
 причалы для маломерных судов (5.4);
 производственная деятельность (6.0);
 водный транспорт (7.3);
 земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

В соответствии с Картой границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск" по условиям охраны объектов культурного наследия разрабатываемая проектом территория входит в границу исторической части города, а также в зоны регулируемой застройки и хозяйственной деятельности 1 и 2 типа.

В границах подзоны ЗРЗ-1 объектов культурного наследия разрешается:

строительство жилых и общественных зданий на основе архитектурных решений, стилистически увязанных с характером архитектуры сохранившейся характерной исторической застройки;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов и их частей, применение строительных, отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов культурного наследия, сохранение формы и цвета оконных переплетов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проемов;

реконструкция и нейтрализация существующих дисгармонирующих объектов с учетом ограничений, установленных настоящими режимами к объемно-пространственным характеристикам зданий, и требований по увязыванию архитектурных и цветовых решений с характером архитектуры близлежащих объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение объектов исторической застройки, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов регулирования дорожного движения;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

поэлементная разборка зданий при реконструкции аварийных зданий;

устройство фундаментов методами без использования забивных свай - при новом строительстве;

строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологической экспертизы, подтверждающей отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

на территории открытых городских пространств локальное изменение лицевых фасадов на уровне первых этажей: устройство витрин и дверных проемов, не искажающих общее архитектурное решение, устройство мансард без изменения конфигурации крыши на участках утраченной застройки;

снос ветхих объектов, не обладающих признаками объекта культурного наследия при условии сохранения и музеефикации ценных фасадных деталей, выполненных из дерева и (или) из металла, сохранившихся на зданиях, подлежащих сносу;

сохранение и восстановление (регенерация) зеленых насаждений на территориях скверов, придомовых участков, разделительных полосах улиц; благоустройство этих территорий с устройством ограждений, лавок, других малых архитектурных форм;

размещение на прибрежных территориях объектов рекреационного назначения и объектов торговли (яхт-клубы, лодочные станции, кафе и т. п.) при условии принятия максимальной их высоты в пределах одного этажа (6 м от планировочной отметки земли до венчающего карниза) и нейтральной стилистики;

размещение новых сооружений преимущественно по принципу замены существующих сооружений аналогичными либо меньшими по габаритам;

принятие габаритов и форм объектов, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической природной средой, исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия;

принятие максимальной высоты в пределах трех-четырех этажей высотой по 3,5 м (12 - 15 м от основной отметки земли до венчающего карниза на участках, являющихся смежными с охранной зоной).

В границах подзоны ЗРЗ-1 объектов культурного наследия запрещаются:

размещение новых и расширение существующих промышленных, коммунально-складских и иных предприятий, не связанных с потребностями исторически сложившихся функциональных зон, имеющих культурный, общественный, учебно-воспитательный, жилой характер;

изменение физических параметров объектов открытого акционерного общества "Архангельскхлеб" и ликероводочного завода открытого акционерного общества "Алвиз" при наращивании мощностей данных объектов;

применение типового проектирования и осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

отводы земельных участков под новое строительство без согласования с министерством;

исключение закрытия коридоров и бассейнов видимости с точек наилучшего восприятия архитектурных (градостроительных) доминант, ансамблей и памятников; снос деревянных и полукаменных ценных объектов историко-градостроительной среды и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия;

строительство торговых центров, площадь которых превышает 450 кв. м торговых площадей;

строительство и хозяйственное использование исторических зеленых насаждений и ценных участков зеленых насаждений, их формы и площади при осуществлении благоустройства участков в границах подзоны ЗРЗ-1.

В границах подзоны ЗРЗ-1 объектов культурного наследия необходимо:

сохранение панорамного обзора набережной Северной Двины с сохранением доминирующего значения сложившихся здесь архитектурных (градостроительных) доминант;

согласование сноса существующей исторической застройки;

сохранение участков исторических зеленых насаждений и ценных участков зеленых насаждений, их формы и площади.

Планируемый многоквартирный жилой дом располагается за границами подзоны ЗРЗ-1.

В границах подзоны ЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения по высоте зданий и сооружений: уличный фронт - не выше 27 м, отдельные акценты - до 32 м, внутриквартальная застройка - не выше 36 м.

В границах проектирования расположена охранный зона объекта культурного наследия ОЗ-2-48. Объект культурного наследия Дом Аладышкина "Дом с тремя эркерами", расположенный по адресу: г. Архангельск, ул.Иоанна Кронштадтского, д. 15. Планируемый многоквартирный жилой дом располагается за границами охранной зоны указанного объекта культурного наследия.

В соответствии с Картой границ зон с особыми условиями использования территории разрабатываемая проектом территория входит в границы второго и третьего поясов санитарной охраны источника водоснабжения. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:

1) выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

2) регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

3) недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

4) все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

5) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;

6) при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Планируемый многоквартирный жилой дом не нарушает сохранившуюся характерную историческую и существующую застройку.

1.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи.

Проектной документацией на многоквартирный жилой дом будет предусмотрено подключение объекта строительства к городским сетям электричества, теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического подключения.

1.5. Транспортные условия

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по магистральной улице районного значения - просп. Ломоносова, а также ул. Иоанна Кронштадтского и ул. Серафимовича – улицам местного значения. Обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется несколькими маршрутами автобусов и такси.

В непосредственной близости с территорией проектирования по просп. Ломоносова расположена остановка общественного транспорта, и наземный пешеходный переход.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда;

создание системы основных пешеходных направлений;

дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

Согласно статье 22 Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями от 8 октября 2021 года № 60-п) на каждые 240 м² общей площади жилых помещений необходимо принимать 1 парковочное машино-место. Площадь жилого фонда в квартале на данный момент составляет 17 562 м². Таким образом, для обеспечения машиноместами всего объема существующего жилого фонда необходимо 73 парковочных машино-места. 20 машиномест располагается в подземном этаже ЖК "Флагман" (ул. Серафимовича, д. 20), 3 машиноместа встроено в жилой дом по адресу ул. Серафимовича, д. 22, 18 машино-мест расположено на открытой парковке вдоль

просп. Ломоносова (данная парковка относится к жилому дому по адресу: просп. Ломоносова, 83, но располагается за границами проектирования).

Также в квартале запроектирована полуподземная автостоянка, рассчитанная на 40 машино-мест.

Предполагаемая площадь проектируемого в квартале жилья составляет 7 000 м². Общее количество парковок для проектируемого здания составляет 30 парковочных мест.

Расчеты по обеспеченности территории парковочными машино-местами представлены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество		Примечание
			По расчету	По факту	
Площадка для парковки машин проектируемого жилого дома (поз. 1)	1 машино-место/ 240 м ²	7 000 м ²	30	30	(из них 3 для людей с ограниченными возможностями)
Площадка для парковки машин существующего жилого фонда (поз. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 17, 18)	1 машино-место/ 240 м ²	17 562 м ²	73	81	
Здания торгового назначения и общественного назначения (поз. 8, 10, 11, 12, 13, 16, 17)	1 машино-место/ 60 м ² общей площади	8 134 м ²	136	-	

Требуемое количество машино-мест для проектируемого многоквартирного жилого дома, а также существующего жилого фонда, проектом обеспечивается.

В квартале, выделенном для внесения изменений в проект планировки центральной части, расположено большое количество общественно-деловой застройки, запроектированной и сданной в эксплуатацию по нормативам, отличным от ныне существующих. Обеспечить данные здания парковочными местами по существующим ныне нормам в условиях сложившейся застройки не представляется возможным.

Новой общественно-деловой застройки и объектов торгового назначения проектом планировки не предусмотрено.

1.6. Объекты социальной инфраструктуры

Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины, в пешеходной доступности расположены торговые центры "Час-пик", "Европарк", "Гранд-Плаза", "Сити-центр", центральный рынок.

В таблице 2 приведены сведения о планируемой на будущее инфраструктуре

(расчет на 175 человек). Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры, приведены в Томе 2 проекта "Материалы по обоснованию проекта планировки территории".

Таблица 2

Расчетная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортивные залы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
	100 мест на 1 000 жителей *	180 мест на 1 000 жителей*	70 м ² на 1 000 жителей*	30 м ² на 1 000 жителей*	8 мест на 1 000 жителей*	350 м ² на 1 000 жителей**
586 человек	59 мест	106 мест	41,2 м ²	16 м ²	5 мест	205 м ²
+	+	+	+	+	+	+
175 человек	18 мест	32 места	12,5 м ²	5,5 м ²	2 места	62 м ²

* Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", а также (**) согласно местным нормам градостроительного проектирования, утвержденным Решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567.

Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения в радиусе 300 м располагаются по адресу:

детский сад "Рябинушка" по ул. Володарского, 24, корп. 1, (вместимость – 70 мест, радиус доступности – 100 метров);

детский сад № 77 "Морошка" по просп. Новгородскому, д. 33, корп. 1, (вместимость – 279 мест, радиус доступности – 310 метров).

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

Общеобразовательные учреждения

Ближайшие общеобразовательные учреждения в радиусе 500 м располагаются по адресу:

Общеобразовательная школа № 9 по просп. Ломоносова, д. 80 (вместимость 474 места, радиус доступности – 240 м);

Общеобразовательная школа (Открытая сменная школа) по просп. Чумбарова-Лучинского, д. 28, (радиус доступности – 300м).

Расчетные нормы по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

Продовольственные и непродовольственные товары

На проектируемой территории, а также на территории, соседней с проектируемой по просп. Троицкому в пешеходной доступности от вновь проектируемого здания, располагаются предприятия обслуживания первой необходимости - магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки (магазины сети "Магнит" и "Пятерочка" и "Макси"). В пешеходной доступности расположен торговый центр "Час-пик", "Европарк", "Гранд-Плаза", "Сити-центр", центральный рынок.

Расчетные нормы по торговым предприятиям для проектируемой территории обеспечиваются.

Физкультурно-спортивные центры и помещения для физкультурно-оздоровительных занятий

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу: фитнес-клуб Палестра, просп. Ломоносова, д. 88 (радиус доступности составляет 50 м);

фитнес-клуб, центр йоги Flash, просп. Ломоносова, д. 81 (радиус доступности – 50 м);

Дворец спорта профсоюзов, просп. Чумбарова Лучинского, д. 1 (радиус доступности составляет 50 м).

Расчетные нормы по физкультурно-спортивным центрам и помещениям для физкультурно-оздоровительных занятий для проектируемой территории обеспечиваются.

Предприятия бытового обслуживания и связи

В шаговой доступности от территории проектирования располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, ремонт цифровой техники, изготовление ключей, страхование. В ТРЦ "Час-пик", Морской речной вокзал по наб. Северной Двины, д. 26. В ТЦ "Европарк", представлены перечисленные бытовые услуги.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания и связи для проектируемой территории обеспечиваются.

Поликлиники и их филиалы

Поликлиника для взрослых № 2 по ул. Северодвинской, д.16 (радиус доступности – 85 метров);

детская поликлиника № 2 по просп. Ломоносова, д.42, (радиус доступности – 700 метров).

Расчетные нормы по поликлиникам для проектируемой территории обеспечиваются.

В соответствии с приказом министерства здравоохранения № 406н, гражданин может выбрать любую медицинскую организацию для оказания первичной медицинско-санитарной помощи в амбулаторных условиях. Таким образом, жители

квартала могут получить медицинское обслуживание в любой поликлинике города по своему выбору, включая поликлинику № 2, радиус доступности которой составляет 700 метров.

Технико-экономические показатели территории, выделенной для проектирования представлены в таблице 3.

Таблица 3

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
			В границах квартала
1	Площадь проектируемой территории	га	2,7971
2	Площадь застройки проектируемой территории	га	0,8966 га
3	Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га	1,1317 га
4	Площадь озеленения	га	0,7688 га
5	Процент застройки	%	32
6	Процент озеленения	%	27
7	Коэффициент плотности застройки		1.7*

*Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 коэффициент плотности застройки – это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала. Площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи.

Площадь всех этажей всех зданий в квартале составляет 37 781 м², предельная поэтажная площадь надземной части проектируемого здания не должна превышать 10 000 м².

Предельная суммарная поэтажная площадь всех этажей зданий и сооружений в квартале (существующих и проектируемых) составляет
 $10\,000\text{ м}^2 + 37\,781\text{ м}^2 = 47\,781\text{ м}^2$.

Таким образом, коэффициент плотности застройки квартала составляет :
 $47\,781\text{ м}^2 / 27\,971\text{ м}^2 = 1,7$, что соответствует градостроительному регламенту муниципального образования "Город Архангельск".

II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
1	Проектируемый многоквартирный жилой дом	4 квартал 2021 г. – 3 квартал 2022 г.	3 квартал 2022г. – 3 квартал 2024 г.

2	Благоустройство территории (надземные парковки, проезды)	4 квартал 2021 г. –	1 квартал 2024г. –
		3 квартал 2022 г.	3 квартал 2024 г.
3	Сети инженерных коммуникаций	4 квартал 2021 г. –	1 квартал 2023г. –
		3 квартал 2022 г.	3 квартал 2024 г.

к проекту внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах просп. Ломоносова, ул. Иоанна Кронштадтского, просп. Чумбарова-Лучинского и ул. Серафимовича площадью 2,7971га

