



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 4 октября 2021 г. № 4016р

**Об утверждении документации по планировке территории
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной площадью 7,3723 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 планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной площадью 7,3723 га.

2. Внести соответствующие изменения в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 25 февраля 2015 года № 472р (с изменениями).

3. Опубликовать распоряжение в газете "Архангельск – город воинской славы" и на официальном информационном Интернет-портале муниципального образования "Город Архангельск".

Глава городского округа
"Город Архангельск"



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Главы
городского округа "Город Архангельск"
от 4 октября 2021 г. № 4016р

**Проект планировки территории
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной площадью 7,3723 га**

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.

Общие положения

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной площадью 7,3723 га разработан ИП Шехин А.В.

Заказчик проекта - ООО "В8 Медиа".

Проект планировки разработан на основании:
распоряжения Главы городского округа "Город Архангельск" от 31 марта 2021 года № 1084р "О подготовке проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной площадью 7,3723 га".

задания на подготовку проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной площадью 7,3723 га".

Проект планировки 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 городского округа "Город Архангельск", утвержденными постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 26 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями);

Проектом планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра г. Архангельска от 25 февраля 2015 года № 472р (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";

СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям";

иными законами и нормативными правовыми актами, определяющими направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа "Город Архангельск", охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Целью разработки проекта являются:

размещение 8-этажного многоквартирного жилого дома и 2-х этажного общественного здания на территории проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной площадью 7,3723 га;

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемых зданий на территории проекта планировки;

Проект планировки определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития территории;
 параметры застройки;
 очередность освоения территории;
 организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;
 развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения.

Масштаб материалов в графической части проекта: М1:1000, М1:2000.

Согласно заданию, проект планировки территории состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

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

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

схему планировки территории М1:1000 (см. лист 1 комплекта 088-2019-ППТ, Том 1), на которой отображены:

красные линии;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

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, содержащее этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы

строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена в восточной части Октябрьского территориального округа города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 7,3723 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

с южной стороны - ул. Гайдара;

с восточной стороны - ул. Нагорная;

с северной и западной сторон - территория Вологодского кладбища;

Проектируемая территория имеет сформировавшуюся систему городских улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями. Отведенная для планировки территория - застроенный квартал, с существующими общественными зданиями, коммунальными сооружениями, гаражами, двумя многоэтажными многоквартирными жилыми домами и объектами транспортной инфраструктуры в Привокзальном районе г. Архангельска.

Граница отведенной территории примыкает к красным линиям ул. Гайдара и ул. Нагорной. В границах отведенной территории расположено 9 общественных зданий, 2 многоэтажных жилых дома, 1 культовое здание, 11 гаражей, 3 инженерных сооружения; ветхих деревянных домов, подлежащих расселению и сносу на территории планировки нет.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается документация по планировке территории - земли населенных пунктов.

В соответствии с картой градостроительного зонирования на исторически центральную часть города Архангельска, разрабатываемая проектом территория не находится в границе зон с особыми условиями использования по объектам охраны объектов культурного наследия. Территория планирования находится в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2), что накладывает следующие ограничения на использование земель в границах ЗРЗ-2 по высоте зданий и сооружений: уличный фронт - не выше 27 м, отдельные акценты - до 32 м, внутриквартальная застройка - не выше 36 м.

Также часть проектируемой территории находится в границе исторической части города на начало XX века и зоне озелененных территорий общего пользования, находящихся в Ломоносовском парке. Также граница отведенной территории примыкает к границе старинного Вологодского кладбища, на территории которого находятся 2 объекта культурного наследия.

В соответствии с картой границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск", разрабатываемая проектом территория не находится в границе зон с особыми условиями по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Планируемый многоквартирный 8-ми этажный жилой дом и 2-х этажное общественное здание не нарушают, а дополняют сложившуюся существующую застройку.

Положения о размещении объектов капитального строительства

На территории проектирования размещаются объекты местного значения, объекты федерального и регионального значения расположены за границами территории.

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

просп. Обводный канал, д.76, стр.1 - ТП;

ул. Гайдара, д.55 - 4-х этажное общественное здание;

ул. Гайдара, д.55, к.1 - 2-х этажное здание индивидуальных гаражей;

ул. Гайдара, д.55, к.2 - 5-ти этажное общественное здание;

ул. Гайдара, д.55, к.2, стр.1 - здание индивидуальных гаражей

ул. Гайдара, д.57 - 2-х этажное общественное здание;

ул. Гайдара, д.57, к.1 - 3-х этажное здание синагоги;

ул. Гайдара, д.57, стр.1 - здание индивидуальных гаражей;

ул. Гайдара, д.57, к.2 - здание индивидуальных гаражей;

ул. Гайдара, д.57, к.3 - 18-ти этажный жилой дом;

ул. Гайдара, д.57, к.4 - 16-ти этажный жилой дом;

ул. Гайдара, д.59 - здание индивидуальных гаражей;

ул. Гайдара, д.59, стр.1 - здание индивидуальных гаражей;

ул. Гайдара, д.59, к.1 - здание индивидуальных гаражей;

ул. Гайдара, д.59, к.2 - 2-х этажное общественное здание;

ул. Гайдара, д.59, к.3 - 4-х этажное общественное здание;

ул. Гайдара, д.59, к.4 - ТП;

ул. Гайдара, д.63 - 3-х этажное общественное здание;

ул. Гайдара, д.63, стр.1 - здание индивидуальных гаражей;

ул. Гайдара, д.63, стр.2 - здание индивидуальных гаражей;

ул. Гайдара, д.63, стр.3 - здание индивидуальных гаражей;

ул. Гайдара, д.63, стр.4 - здание индивидуальных гаражей;

ул. Нагорная, д.2 - 2-х этажное общественное здание;

ул. Нагорная, д.1 - 2-х этажное общественное здание - торговый центр;

ул. Нагорная, д.1, к.1 - ТП;

ул. Нагорная, д.1, к.2 - АГЗС;

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры
и фактических показателей территориальной доступности таких объектов
для населения

Таблица 1 – Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры

Численность населения	Количество мест						
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Бассейны	Стадионы	Спортзалы	Предприятия торговли	Предприятия общественного питания
	100 мест на 1000 жителей*	180 мест на 1000 жителей*	75 кв. м зеркала воды на 1000 жителей*	45 мест на трибунах на 1000 жителей*	350 кв. м площади пола на 1000 жителей*	280 кв. м на 1000 жителей*	40 мест на 1000 жителей*
735 человек	74 места	133 места	55 кв. м	33 места	258 кв. м	206 кв. м	30 мест

* Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск" от 20 сентября 2017 года. № 567.

Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются за границами данной территории.

На расстоянии радиуса обслуживания от территории проекта планировки расположен детский сад комбинированного вида № 178 "Россияночка" по ул. Садовая д. 63 на 240 мест. Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются, поскольку согласно табл. 1 требуется 74 места, при фактическом количестве 240 мест.

Радиус обслуживания для дошкольных учреждений не должен превышать 300 метров. Доступность дошкольных учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующего дошкольного учреждения находится в пределах 300 метров.

Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения располагаются за границами данной территории.

На расстоянии радиуса обслуживания от территории проекта планировки находится МБОУ СШ № 45 по ул. Садовой, д. 61 на 1000 мест, МБОУ СОШ № 10 по ул. Воскресенской, д. 95, корпус 3 на 1000 мест, детская художественная школа № 1 по ул. Тимме Я, д. 22 корпус 1.

Расчетные нормы по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются поскольку согласно таблице 1 требуется 133 места, при фактическом количестве в 2000 мест.

Радиус обслуживания для общеобразовательных учреждений не должен превышать 500 метров. Доступность общеобразовательных учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующих общеобразовательных школ № 45, 10, находится в пределах 500 метров.

Проектом планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной не предусматривается строительство новых социальных объектов на проектируемой территории.

Предприятия торговли и предприятия общественного питания

На проектируемой территории в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной, в пешеходной доступности от вновь проектируемых зданий и существующих зданий располагаются предприятия обслуживания первой необходимости - магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, а также предприятия общественного питания.

Расчетные нормы по торговым предприятиям, предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются полностью, поскольку согласно таблице 1 требуется 30 мест для общественного питания и 206 кв. м предприятий торговли. На территории планировки и на прилегающей территории в непосредственной близости находится достаточное количество данных предприятий, с фактической торговой площадью не менее 10000 кв. м и фактическим количеством не менее 350 мест общественного питания,кратно превышающих расчетные нормативные данные.

Физкультурно-спортивные центры и помещения для физкультурно-оздоровительных занятий

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу: Спортивный стадион "Труд" с трибунами на 10000 мест (по нормам таблица 1 требуется 33 места) по просп. Ломоносова, 252 находится на расстоянии не более 1.5 км, в 18 минутах ходьбы. Центра развития спорта "Норд Арена" с 2 бассейнами с общей площадью зеркала воды 335 кв. м (по нормам таблица 1 требуется 55 кв. м) и 4 спортивными залами различного назначения с общей площадью пола 1606 кв. м (по нормам таблица 1 требуется 258 кв. м) по просп. Советских космонавтов, д. 179 находится на расстоянии не более 1 км, в 12 минутах ходьбы. На расстоянии 150 м находится детско-юношеская спортивная школа "Каскад" по ул. Гайдара 50, к.1 с 2-мя спортивными залами с общей площадью 140 кв. м, а также на расстоянии 500 м по адресу: пр. Приорова Н.Н., д. 2, с 3-мя спортивными залами с общей площадью 456 кв. м.

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

Предприятия бытового обслуживания и связи

На территории проектирования, а также в шаговой доступности от территории проектирования располагаются предприятия бытового обслуживания:

парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, ремонт цифровой техники, изготовление ключей, страхование, билетная касса. Отделение связи Почты России 163024 расположено по адресу: ул. Гайдара, д. 52. Отделение связи Почты России 163071 расположено по адресу: ул. Садовая, д. 54.

Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены за границей территории планировки: Архангельская городская детская клиническая поликлиника по пр. Приорова Н.Н., д. 6, Архангельская детская стоматологическая поликлиника по пр. Приорова Н.Н., д. 6, корп.1, медицинская клиника "Гармония" по ул. Тимме Я., д. 30.

Радиус обслуживания для поликлиник и медицинских учреждений не должен превышать 1 000 метров. Доступность медицинских учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующих поликлиник и медицинских учреждений находится в пределах 1 000 метров.

Улично-дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной, утверждённого распоряжением мэра города Архангельска от 25 февраля 2015 года № 472р (с изменениями), изменений не планируется, для движения автотранспорта используются существующие городские улицы и внутриквартальные проезды.

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется с улиц местного значения Гайдара и Нагорной.

Остановки общественного транспорта непосредственно примыкают к границе проектирования, но не входят в границу. Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси. Движение общественного транспорта осуществляется вдоль основных городских улиц и дорог, окружающих квартал планировки.

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент нет.

Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

Планируемая территория обеспечена всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. По территории планировки и в непосредственной близости от нее, проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, наружного освещения и связи.

На территории проекта планировки находятся 3 трансформаторных подстанции, подключение планируемых зданий: 8-этажного жилого дома и 2-х этажного общественного здания планируется от существующей трансформаторной подстанции по адресу: ул. Гайдара, д. 59, корп. 4.

Необходимость в строительстве дополнительных инженерных сетей – в соответствии с техническими условиями на конкретное строительство.

Результаты инженерных изысканий

Инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания на проектируемой территории проекта планировки выполнены изыскательской организацией ООО "Геоизыскания" в период с 2015 по 2020 годы. Представлен технический отчет по инженерным изысканиям, выполненным ООО "Геоизыскания" на территории проектирования, на основании договора подряда № 105-2014 от 11 декабря 2014 года. В настоящее время изученность территории достаточная, нет необходимости в проведении новых инженерных изысканий.

Характеристики планируемого развития территории Планировочная структура

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), проектируемая территория находится в зоне многофункциональной общественно-деловой зоны (О1).

Поскольку планируемая территория, находящаяся в многофункциональной общественно-деловой зоне, представляет из себя практически полностью сформировавшуюся, застроенную территорию, то размещение 10 процентов от площади территории проекта планировки под площадки общего пользования не представляется возможным. Проектируемый и существующие жилые дома на территории планировки полностью обеспечены площадками общего пользования, размещенными в пределах границ земельных участков и рассчитаны согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденными постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями).

Подготовка проекта планировки осуществлена на основании действующего ППТ Привокзального района, утвержденного распоряжением мэра г. Архангельска от 25 февраля 2015 года № 472р (с изменениями).

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными при разработке проекта планировки Привокзального района и правилами землепользования и застройки городского округа г. Архангельска.

В основу предложенного градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды и жизнедеятельности;
- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обновлением инженерной инфраструктуры;
- создание безопасной среды.

Внутриквартальные проезды на планируемой территории должны быть на нормативном расстоянии от зданий с нормируемой шириной проезда, вдоль зданий устраиваются тротуары, примыкающие к внутриквартальным проездам. Для стоянки легкового автотранспорта устраиваются парковочные места, в местах свободных от подземных инженерных сетей и на нормативных расстояниях от зданий и площадок общего пользования. Увеличивается площадь площадок общего пользования, в соответствии нормативной документации. Формируется комфортная городская среда и доступная среда для жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Жилищный фонд

Проектом планировки предполагается строительство на данной территории многоквартирного среднеэтажного жилого дома и малоэтажного общественного здания. Местоположение планируемого строительства находится в зоне застройки (О1).

Существующая плотность проектируемой территории составляет 75 чел/ га. Проект планировки предусматривает увеличение плотности и численности населения в границах разработки проекта планировки территории до 100 чел/ га.

Согласно градостроительных регламентов, изложенных в правилах землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), статья 28 для зоны (О1) предусмотрены условно разрешенные виды использования:

Таблица 2 - Условно разрешенные виды использования

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Земельных участков	Описание видов разрешенного использования	
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	Минимальный размер земельного участка - 1200 кв. м. Максимальные размеры земельного участка - не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10.
	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40. Предельное количество надземных этажей - 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории - 15%.

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно- пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.	Минимальный размер земельного участка – 1 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка - не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40. Предельное количество надземных этажей - 16. Предельная высота объекта не более 60 м. Минимальная доля озеленения территории - 15%.
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.	Минимальные размеры земельного участка – 1 000 кв. м. Максимальные размеры земельного участка - не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80. Предельное количество надземных этажей - 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории - 15%.
Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекатель- ные центры (комплексы)) (4.2)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.	Минимальные размеры земельного участка – 5 000 кв. м. Максимальные размеры земельного участка - не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80. Предельное количество надземных этажей - 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории - 15%.

Таблица 3 – Техничко-экономические показатели планировки территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Кол-во
1	2	3	4
1	Площадь планировки территории	га	7.3723
2	Площадь существующей застройки	га	2.2830
3	Площадь проектируемой застройки	га	0.1297
4	Площадь перспективной застройки	га	0.2993
5	Площадь покрытия проездов, мест для стоянки	га	2.3616
6	Площадь покрытия тротуаров, дорожек	га	0.2352

1	2	3	4
7	Площадь покрытия площадок общего пользования	га	0.0890
8	Площадь озеленения территории	га	1.9745
9	Процент застройки территории	%	36.8
10	Коэффициент плотности застройки	-	0.88
11	Процент использования территории	%	100
12	Процент озеленения территории	%	26.8

Площадь планировки территории (№ п/п 1, Таблица 3) принимаем согласно распоряжения Главы МО "Город Архангельск" от 31 марта 2021 года № 1084р "О подготовке проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной площадью 7,3723 га" и задания на подготовку проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной площадью 7,3723 га".

Площади застройки и площади покрытий (№ п/п 2-8, Таблица 3) определяются фактически, в соответствии с графической частью проекта планировки (088-2019-ППТ Том 1, 2).

Процент застройки территории (№ п/п 9, Таблица 3) определяется как: отношение общей площади застройки к площади планировки территории:

Процент застройки = $(2.2830 + 0.1297 + 0.2993) \text{ га} / 7.3723 \text{ га} = 2.712 \text{ га} / 7.3723 \text{ га} = 0.368 \times 100\% = 36.8\%$

Коэффициент плотности застройки (№ п/п 10, Таблица 3) определяется как: отношение общей площади всех существующих, проектируемых и перспективных зданий и сооружений к площади планировки территории:

Коэффициент плотности застройки = $6.6265 \text{ га} / 7.3723 \text{ га} = 0.90$

Процент использования территории (№ п/п 11, Таблица 3) равен 100 процентов, поскольку территория планировки используется полностью.

Процент озеленения территории (№ п/п 12, Таблица 3) определяется как: отношение площади озеленения к площади планировки территории:

Процент озеленения = $1.9745 \text{ га} / 7.3723 \text{ га} = 0.268 \times 100\% = 26.8\%$

Площадь озелененных территорий квартала многоквартирной застройки жилой зоны должна составлять не менее 25 процентов площади территории квартала. Таким образом, при показателе процента озеленения в 26.8 процентов, необходимое озеленение в квартале обеспечено.

Объем нового строительства на территории проектирования, в границах земельного участка 29:22:040610:69 составит:

количество жилых домов - 1 здание;

количество этажей - 8;

площадь земельного участка - 3204 кв. м;

площадь застройки - 1041 кв. м;

процент застройки - 32.5;

общая площадь квартир – 5 365.48 кв. м;
плотность застройки - 1.67;
процент озеленения в границе участка - 35.8

Объем нового строительства на территории проектирования, в границах земельного участка 29:22:040610:1520 составит:

количество общественных зданий - 1 здание;
количество этажей - 2;
площадь земельного участка – 1 602 кв. м;
площадь застройки - 256 кв. м;
процент застройки - 16.0;
общая площадь встроенных помещений - 395.95 кв. м;
плотность застройки - 0.25;
процент озеленения в границе участка - 20.6.

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

На 1 этапе планируется возведение на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040610:69 многоквартирного жилого дома этажностью 8 этажей, при этом требуется изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 29:22:040610:69 "для размещения объектов торговли" на "для среднеэтажной застройки". Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного капитального строительства для данного земельного участка не будут превышены.

На 2 этапе планируется возведение на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040610:1520 общественного здания этажностью 2 этажа, при этом требуется изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 29:22: 040610:1520 "для многоэтажной застройки" на "для объектов общественно-делового значения". Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного капитального строительства для данного земельного участка не будут превышены.

Очередность в данном проекте планировки территории принята в соответствии с генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п. Расчетный срок строительства - 2025 год, перспектива - 2035 год.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к проекту планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гайдара и ул. Нагорной площадью 7,3723 га

