



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 24 августа 2022 г. № 5028р

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов и ул. Поморская площадью 8,7593 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 проекта внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов и ул. Поморская площадью 8,7593 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 24 августа 2022 г. № 5028р

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки центральной части
муниципального образования "Город Архангельск" в части элемента
планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Серафимовича,
просп. Советских космонавтов и ул. Поморская площадью 8,7593 га

І. 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

Проект внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов и ул. Поморская площадью 8,7593 га разработан проектной организацией ИП Нечаева Л.Н.

Основанием для разработки проекта является:
распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 15 марта 2022 года № 1327р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов и ул. Поморская площадью 8,7593 га" (далее – проект внесения изменений);

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 (с изменениями

на 21 января 2022 года на расчетный срок до 2040 года);

Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденными постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями);

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 муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы 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, городского округа "Город Архангельск".

Согласно заданию на внесение изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов и ул. Поморская площадью 8,7593 га проект разрабатывается в один этап.

Целью разработки проекта являются:

размещение многоквартирных жилых домов в границах указанных улиц на проекте планировки центральной части;

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

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 городского округа "Город Архангельск" М 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства городского округа "Город Архангельск" 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 планировки территории, представленный в приложении к настоящему проекту внесения изменений в проект планировки центральной части.

2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северной Двины, в северной части Центрального района города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 8,7593 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

с северо-восточной стороны – просп. Обводный канал,

с юго-восточной стороны – ул. Серафимовича,

с юго-западной стороны – просп. Советских космонавтов,

с северо-западной стороны – ул. Поморская.

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 учитывает 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 проектируемого района выполнено с учетом существующей ситуации.

В настоящее время исследуемая территория, относящаяся к Центральному району, хаотично застроена хозяйственными постройками и гаражами.

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", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями).

Проектом предполагается организация внутренних пешеходных связей и внутридворовых проездов, обслуживающих жилые дома, предполагаемых к размещению на проекте планировки.

3. Положения о размещении объектов капитального строительства

3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения

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

3.2. Размещение объектов местного значения

На территории проектирования расположены следующие объекты местного значения:

просп. Обводный канал, д. 29, стр. 1 – здание трансформаторной подстанции;

просп. Советских космонавтов, д. 72, стр. 1 – здание трансформаторной подстанции;

просп. Советских космонавтов, д. 52, стр. 1 – здание трансформаторной подстанции;

ДДОУ на 125 мест, общая площадь составляет не более 3 000 м², предельная этажность – не выше 3 этажей.

3.3. Размещение иных объектов

Адреса иных существующих объектов капитального строительства:

ул. Поморская, д. 60, д. 60, корп. 1, 2, 3 – 4-этажные жилые дома;
 ул. Поморская, д. 54 – 4-этажный жилой дом;
 просп. Советских космонавтов, д. 76 – 4-этажный жилой дом;
 просп. Советских космонавтов, д. 72 – 3-этажный жилой дом;
 ул. Володарского, д. 63 – 4-этажный жилой дом;
 ул. Володарского, д. 67 – строящийся 7 – 12-этажный жилой дом;
 просп. Обводный канал, д. 29 – 15-этажный жилой дом;
 ул. Володарского, д. 60 – 4-этажное административное здание;
 ул. Володарского, д. 58, корп. 1 – 5-этажный жилой дом;
 просп. Советских космонавтов, д. 58 – 6-этажный жилой дом;
 просп. Советских космонавтов, д. 54 – 3-этажный жилой дом;
 просп. Советских космонавтов, д. 52, д. 52, корп. 1, д. 52, корп. 2, д. 52, корп. 3 – 5 – 9-этажные жилые дома;
 ул. Серафимовича, д. 22 – 9-этажный жилой дом.

Иные объекты, предполагаемые к размещению, и зоны планируемого размещения объектов представлены в таблице 1:

многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и детским дошкольным образовательным учреждением – детским учреждением на 75 мест для детей от 0 до 3-х лет и 50 мест для детей от 3 до 7 лет (группа дошкольного возраста) (далее – ДДОУ);

многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения;
 многоквартирные жилые дома;
 закрытая автостоянка.

Общая площадь многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и ДДОУ составляет не более 55 000 м², предельная этажность – не выше 16 этажей.

Общая площадь многоквартирного жилого дома составляет не более 15000 м², предельная этажность – не выше 13 этажей.

Общая площадь многоквартирного жилого дома составляет не более 4 000 м², предельная этажность – не выше 9 этажей.

Общая площадь многоквартирного жилого дома составляет не более 8 000 м², предельная этажность – не выше 4 этажей.

Общая площадь закрытой автостоянки составляет не более 5 000 м², предельная этажность – не более 3 этажей.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" в границы проектируемой территории попадает 5 территориальных зон:

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

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж3);

зона застройки малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж2);

зона транспортной инфраструктуры (кодовое обозначение – Т);
зона озелененных территорий общего пользования (Пл).

Основные виды разрешенного использования зоны Ж-4:

среднеэтажная жилая застройка (2.5);
многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
бытовое обслуживание (3.3);
образование и просвещение (3.5);
здравоохранение (3.4);
обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
культурное развитие (3.6);
деловое управление (4.1);
магазины (4.4);
общественное питание (4.6);
гостиничное обслуживание (4.7);
отдых (рекреация) (5.0);
благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

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

Основные виды разрешенного использования зоны Ж-2:

общежития (3.2.4);
среднеэтажная жилая застройка (2.5);
малоэтажная многоквартирная застройка (2.1.1);
бытовое обслуживание (3.3);
здравоохранение (3.4);
обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
образование и просвещение (3.5);
культурное развитие (3.6);
магазины (4.4);
общественное питание (4.6);
отдых (рекреация) (5.0);

благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

спорт (5.1);

склады (6.9);

водный транспорт (7.3);

ведение огородничества (13.1).

Основные виды разрешенного использования зоны Ж-3:

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

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);

благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2);

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная застройка (2.1.1);

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

банковская и страховая деятельность (4.5);

спорт (5.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

производственная деятельность (6.0).

Основные виды разрешенного использования зоны Т:

транспорт (7.0);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

служебные гаражи (4.9);

отдых (рекреация) (5.0);

благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Основные виды разрешенного использования зоны Пл:

парки культуры и отдыха (3.6.2);

деятельность по особой охране и изучению природы (9.0);

охрана природных территорий (9.1);

благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

коммунальное обслуживание (3.1).

В соответствии с картой градостроительного зонирования городского округа "Город Архангельск" на исторически центральную часть города разрабатываемая проектом территория входит в границу исторической части города, а также в зону регулируемой застройки и хозяйственной деятельности 1 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 согласования с министерством, и научной фиксации (по предписанию министерства), а также 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, исключая 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 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 соответствии с картой зон с особыми условиями использования территории разрабатываемая проектом территория входит в границу третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения.

В границах элемента планировочной структуры находится объект культурного наследия народов Российской Федерации – "Дом П.И. Гринфельда", расположенный по адресу: г. Архангельск, просп. Советских космонавтов, д. 64. Охранная зона участка территории памятника и режим использования земель в границах зоны утверждены постановлением Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах).

Планируемые многоквартирные жилые дома располагаются за границами охранной зоны указанного объекта культурного наследия.

Планируемые многоквартирные жилые дома не нарушают сохранившуюся характерную историческую и существующую застройку.

Таблица 1 – Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка			Наименование объекта	Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс. кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), м/м	Примечания, емкость/мощность
				Плотность застройки, тыс. кв. м/га	Высота, м	Застроенность					
29:22:050502:3935, 29:22:050502:3885, 29:22:050502:3936	26,27	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,9030, 0,2099 , 0,1527	3,13	52,6	40 % от площади участка	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной парковкой, многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, ДДОУ на 125 мест	45,480	Возможно	+	
29:22:050502:101, 29:22:050502:896, 29:22:050502:93	8	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	0,1186, 0,022, 0,2528	3,99	15		Многоквартирный жилой дом	6,28		+	
29:22:050502:137, 29:22:050502:136, 29:22:050502:1006	24	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,0747, 0,050, 0,0157	2,49	28		Многоквартирный жилой дом со встроенной парковкой	3,0		+	
29:22:050502:3803	12	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,3028	3,99	36,9		Многоквартирный жилой дом	12,20		-	

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка			Наименование объекта	Суммарная позтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс. кв. м	Использо- вание подземного пространства	Гостевые приобъект- ные автостоянки (наземные), м/м	Примечания, емкость/ мощность
				Плотность застройки, тыс. кв. м /га	Высота, м	Застроен- ность					
-	23	Образование и просвещение (3.5)	-	-	15		Детское дошкольное образовательное учреждение на 125 мест	3,0		-	
29:22:050502: 982, 29:22:050502: 105	25	Хранение автотранспорта (2.7.1)	0,0780 , 0,1079	8,84	-	80 % от площади участка	Закрытая автостоянка	5,0		-	

Земельные участки будут сформированы согласно проекту межевания территории.

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 многоквартирные жилые дома будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

5. Транспортные условия

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по просп. Обводный канал, просп. Троицкому и ул. Воскресенской. Обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется несколькими маршрутами автобусов и такси.

В непосредственной близости с территорией проектирования на ул. Воскресенской и просп. Обводный канал расположены остановки общественного транспорта, а также наземные пешеходные переходы.

В соответствии с приложением Ж "Нормы расчета стоянок автомобилей" СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" выполнен расчет количества машино-мест для общественных помещений.

Ориентировочная площадь общественных помещений на территории квартала – 5 600 м². Согласно приложению Ж для коммерческо-деловых центров, офисных зданий и помещений, страховых компаний предусматривается 1 машино-место на 50 – 60 м² общей площади.

Таким образом, для площади помещений 5 600 м² требуется 93 парковочных машино-места.

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 на каждые 240 м² общей площади жилых помещений необходимо принимать 1 парковочное машино-место.

Таким образом, для общей площади существующего и планируемого жилого фонда (90 820 м²) необходимо 378 парковочных машино-мест.

На территории, выделенной для проектирования, предусмотрено размещение 219 машино-мест. Также в подвале проектируемого многоквартирного жилого дома предусмотрена подземная парковка вместимостью ориентировочно 106 машино-мест.

В подземном этаже ЖК "Изумруд" размещена парковка вместимостью 50 машино-мест.

Для обеспечения парковочными местами многоквартирного жилого дома также должна быть предусмотрена встроенная парковка на 25 автомобилей.

Также на проекте планировки размещена закрытая парковка вместимостью ориентировочно 80 машино-мест.

Таким образом, на территории квартала удастся разместить ориентировочно 480 машино-мест.

На данный момент на территории квартала практически отсутствует возможность размещения транспортных средств (за исключением парковки в ЖК "Изумруд"). Размещение в квартале дополнительных 430 машино-мест (помимо 50 машино-мест в подземной парковке ЖК "Изумруд") связано с размещением в нем жилой застройки, что улучшает текущую ситуацию.

Не менее 10 процентов от общего количества машино-мест в квартале предназначено для маломобильных групп населения.

Расчеты по обеспеченности территории парковочными машино-местами сведены в таблицу 2.

Таблица 2

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество		Примечание
			По расчету	По факту	
Площадка для парковки машин жилого дома	1 машино-место/ 240 м ²	90 820 м ²	378	378	Из них 48 для людей с ограниченными возможностями
Площадка для парковки машин общественных помещений	1 машино-место/ 50 – 60 м ² общей площади	5 600 м ²	93	102	

Следует отметить, что в радиусе пешеходной доступности, по адресу: г. Архангельск ул. Карла Либкнехта, д. 36, расположена закрытая парковка вместимостью 300 машино-мест.

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, спортивные залы, развивающие секции и кружки для детей дошкольного и школьного возраста, крупный торговый центр "Титан-Арена" с кинотеатром, отделением связи и прочее.

В данный момент в квартале ориентировочно проживает 1 224 человека, проектом предусмотрено увеличение проживающих на 1 371 человека (расчеты приведены в том 2 проекта "Материалы по обоснованию проекта планировки территории"). В таблице 3 приведены сведения о существующей на данный момент необходимости в социальной инфраструктуре (расчет

на 1 224 человека), и о планируемой на будущее инфраструктуре (расчет на 1 371 человека). Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры, приведены в том 2 проекта "Материалы по обоснованию проекта планировки территории".

Таблица 3

Расчетная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
	100 мест на 1 000 жителей *	180 мест на 1 000 жителей**	70 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**
1 224 (проживающих сейчас) + 1 371 (планируемых к проживанию) человек	122 + 137 мест	220 + 247 мест	86 + 96 м ²	37 + 41 м ²	10 + 11 мест	428 + 480 м ²

Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются по адресу:

детский сад "Улыбка" по ул. Поморской, д. 34, корп. 2, радиус доступности 290 метров, вместимость – 45 мест;

детский сад "Открытие" по ул. Серафимовича, д. 51, радиус доступности 150 метров, вместимость – 40 мест;

детский сад "Улитка" по просп. Серафимовича, д. 52, находится в проектируемом квартале, вместимость – 30 мест.

Вышеперечисленные детские сады являются частными.

Проектируемые детские сады:

проектируемый муниципальный детский сад на 75 мест в границах территории проектирования;

* 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 нормативам градостроительного проектирования, утвержденным решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567.

проектируемый муниципальный детский сад на 50 мест в границах территории проектирования;

проектируемый муниципальный детский сад на 125 мест в границах территории проектирования;

проектируемый муниципальный детский сад на 125 мест (планируется строительство детского сада в квартале, ограниченном просп. Карла Либкнехта, просп. Советских космонавтов, ул. Поморской, просп. Новгородским, находится вне границ проектирования, радиус доступности – 100 м).

Также на расстоянии пешей доступности согласно пункту 2.1.2 СП 2.4.3648-20 находятся следующие детские сады:

МАДОУ детский сад № 117 по ул. Розы Люксембург, д. 27, радиус доступности – 447 метров, вместимость – 330 мест;

МАДОУ детский № 113 "Ветерок" по ул. Котласской, д. 9, корп. 1, радиус доступности – 490 метров, вместимость – 135 мест;

МБДОУ детский сад № 147 "Рябинушка" по ул. Володарского, д. 24, корп.1, радиус доступности – 517 метров, вместимость – 70 мест;

детский сад "Лёвушка" по ул. Выучейского, д. 63, радиус доступности – 443 метра.

Таким образом, на проектируемой территории планируется размещение 250 мест в проектируемых детских садах (125 мест + 125 мест), а также размещение 125 мест в радиусе 300 м (квартал, ограниченный просп. Карла Либкнехта, просп. Советских космонавтов, ул. Поморской, просп. Новгородским). Учитывая существующую и планируемую застройку, расчетные показатели обеспеченности и доступности по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

Общеобразовательные учреждения

Ближайшие общеобразовательные учреждения:

общеобразовательная школа № 22 по просп. Советских космонавтов, д. 69, радиус доступности – 30 метров, вместимость – 895 человек;

общеобразовательная школа № 8 по просп. Обводный канал, д. 30, радиус доступности – 200 метров, вместимость – 842 человека;

общеобразовательная школа № 4 по ул. Г. Суфтина, д. 20, радиус доступности – 436 метра, вместимость – 339 человек.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования радиус обслуживания школ составляет 500 – 700 м, таким образом, расчетные показатели обеспеченности и доступности по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

Продовольственные и непродовольственные товары

На проектируемой территории в границах просп. Обводный канал, ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов и ул. Поморской в пешеходной доступности от вновь проектируемых зданий располагаются

предприятия обслуживания первой необходимости – магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки.

Расчетные показатели обеспеченности и доступности по торговым предприятиям для проектируемой территории обеспечиваются.

Физкультурно-спортивные центры и помещения для физкультурно-оздоровительных занятий

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры:

ледовая арена в ТРЦ "Титан-Арена" по ул. Воскресенской, д. 20, радиус доступности – 30 метров;

центр биомеханики, оздоровительный центр, ортопедический салон по ул. Серафимовича, д. 62, радиус доступности – 30 метров;

фитнес-клуб "Фитнес джаз" по просп. Советских космонавтов, д. 80, радиус доступности – 100 метров;

спортивно-танцевальная студия "MARI и Я" по ул. Поморской, д. 48, радиус доступности – 100 м);

фитнес-клуб "PALESTRA" по ул. Воскресенской, д. 19, радиус доступности – 350 м.

Расчетные показатели обеспеченности и доступности 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, билетная касса. В ТРЦ "Титан-арена" представлены перечисленные бытовые услуги, а так же пункт связи Почты России.

Расчетные показатели обеспеченности и доступности по предприятиям бытового обслуживания и связи для проектируемой территории обеспечиваются.

Поликлиники и их филиалы

Ближайшие поликлиники и их филиалы:

медицинский центр "Ава Клиник" по ул. Г. Суфтина, д. 18, радиус доступности – 600 метров;

медицинский центр "Университетская клиника" по ул. Воскресенской, д. 14, радиус доступности – 500 метров);

детская поликлиника, диагностический центр "Здоровый малыш" по просп. Новгородскому, д. 89, 1 этаж, радиус доступности – 300 метров.

Две вышеперечисленные медицинские организации осуществляют медицинское обслуживание по полисам ОМС.

В соответствии с приказом Министерства здравоохранения и социального

развития Российской Федерации от 26 апреля 2012 года № 406н "Об утверждении Порядка выбора гражданином медицинской организации при оказании ему медицинской помощи в рамках программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи", гражданин может выбрать любую медицинскую организацию для оказания первичной медицинско-санитарной помощи в амбулаторных условиях. Таким образом, жители квартала могут получить медицинское обслуживание в том числе и в поликлинике № 1, которая не входит в радиус пешеходной доступности 700 м.

Технико-экономические показатели территории, выделенной для проектирования
Технико-экономические показатели территории представлены в таблице 4.

Таблица 4

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
			В границах квартала
1	Площадь проектируемой территории	га	8,7593 га
2	Площадь застройки проектируемой территории	га	2,3270 га
3	Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га	4,2425 га
4	Площадь озеленения	га	2,1898 га
5	Процент застройки	%	27
6	Процент озеленения	%	25
7	Коэффициент плотности застройки		2,0***

Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск" установлен коэффициент плотности застройки для многоэтажных зон – 2.0.

Площадь зоны Ж-4 в границах проектирования – 42 329 м². Площадь всех этажей всех зданий в зоне составляет 24 500 м², предельная поэтажная площадь надземной части проектируемых в зоне зданий не должна превышать 61 900 м².

Предельная суммарная поэтажная площадь всех этажей зданий и сооружений в квартале (существующих и проектируемых) составляет

$$24\,500\text{ м}^2 + 61\,900\text{ м}^2 = 86\,400\text{ м}^2.$$

$$86\,400\text{ м}^2 / 42\,329\text{ м}^2 = 2.0$$

*** 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.

В результате размещения планируемых зданий коэффициент плотности застройки не превысит 2.0.

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала).

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами коэффициент застройки составляет 0.4 (приложение Б СП 42.13330.2016).

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями составляет 10 056 м².

$$10\,056\text{ м}^2 / 42329\text{ м}^2 = 0.24$$

В результате размещения планируемых зданий коэффициент застройки не превысит 0.4.

Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск" установлен коэффициент плотности застройки для малоэтажных зон – 1.2. Площадь зоны Ж-2 в границах проектирования – 15 564 м².

Площадь всех этажей всех зданий в зоне составляет 10 088 м², предельная поэтажная площадь надземной части проектируемых в зоне зданий не должна превышать 8 586 м².

Предельная суммарная поэтажная площадь всех этажей зданий и сооружений в квартале (существующих и проектируемых) составляет

$$10\,088\text{ м}^2 + 8\,586\text{ м}^2 = 18\,674\text{ м}^2.$$

$$18\,674\text{ м}^2 / 15\,564\text{ м}^2 = 1.2$$

В результате размещения планируемых зданий коэффициент плотности застройки не превысит 1.2.

Для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности коэффициент застройки составляет 0.4 (приложение Б СП 42.13330.2016).

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями составляет 5 196 м².

$$5\,196\text{ м}^2 / 15\,564\text{ м}^2 = 0.33$$

В результате размещения планируемых зданий коэффициент застройки не превысит 0.4.

Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск" установлен коэффициент плотности застройки для среднеэтажных зон – 1.7.

Площадь зоны Ж-3 в границах проектирования – 15 960 м².

Площадь всех этажей всех зданий в зоне составляет 29 470 м².

$$29\,470\text{ м}^2 / 15\,960\text{ м}^2 = 1.85$$

Нового строительства в данной зоне не планируется, застройка сложившаяся.

Для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности коэффициент застройки составляет 0.4 (приложение Б СП 42.13330.2016).

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями составляет 5 830 м².

$$5\,830\text{ м}^2 / 15\,960\text{ м}^2 = 0.37$$

В результате размещения планируемых зданий коэффициент застройки не превысит 0.4.

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

I очередь:

многоквартирный жилой дом по адресу ул. Володарского, д. 67;

многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, ДДОУ на 75 мест от 0 до 3-х лет и 50 мест для детей от 3 до 7 лет;

ДДОУ на 125 мест.

II очередь:

закрытая автостоянка;

четырёхэтажный многоквартирный жилой дом;

девятиэтажный многоквартирный жилой дом.

Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур

I этап – сети инженерных коммуникаций;

II этап – внутриквартальные проезды, открытая стоянка автомобилей вдоль просп. Обводный канал

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части элемента планировочной структуры:
просп. Обводный канал, ул. Серафимовича,
просп. Советских космонавтов
и ул. Поморской площадью 8,7593 га

