



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 апреля 2024 г. № 658

**Об утверждении проекта внесения изменений в проэкт планировки района
"Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск"
в границах элемента планировочной структуры
просп. Московского, ул. Полины Осипенко, ул. Прокопия Галушина,
ул. Федора Абрамова, ул. Первомайской
площадью 29,7615 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, **п о с т а н о в л я ю :**

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в проэкт планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры просп. Московского, ул. Полины Осипенко, ул. Прокопия Галушина, ул. Федора Абрамова, ул. Первомайской площадью 29,7615 га.

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

Глава городского округа
"Город Архангельск"



18.03

Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 23 апреля 2024 г. № 658

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки района "Майская горка"
муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента
планировочной структуры просп. Московского, ул. Полины Осипенко,
ул. Прокопия Галушина, ул. Федора Абрамова, ул. Первомайской
площадью 29,7615 га

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

1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры просп. Московского, ул. Полины Осипенко, ул. Прокопия Галушина, ул. Федора Абрамова, ул. Первомайской площадью 29,7615 га (далее – проект внесения изменений в проект планировки) выполнен на основании:

распоряжения Главы городского округа "Город Архангельск" от 26 мая 2022 года № 3035р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры просп. Московского, ул. Полины Осипенко, ул. Прокопия Галушина, ул. Федора Абрамова, ул. Первомайской площадью 29,7615 га (с изменениями)";

задания на внесение изменений в проект планировки района Майская горка муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры просп. Московского, ул. Полины Осипенко, ул. Прокопия Галушина, ул. Федора Абрамова, ул. Первомайской площадью 29,7615 га;

письмо № 043/15557/043-09 от 22 ноября 2022 года департамента градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск" о направлении предложения ООО "СЗ "Стройгрупп" для учета;

письмо № 043/1456/043-09 от 10 февраля 2022 года департамента

градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск" о направлении предложения ИП Овчинникова С.П. для учета;

проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 года (с изменениями), (далее – проект планировки Майская горка).

Технический заказчик – ООО "Динамика Архангельск А".

Разработчик документации - ООО "РК-Инвест", ИНН 29011999473, ОГРН 1102901000718, СРО-П-111-11012010 СРО "Союз проектировщиков".

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

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Градостроительным кодексом Архангельской области;

РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее – СП 42.13330.2016);

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов (далее – СП 476.1325800.2020);

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

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

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

региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями), (далее - региональные нормативы),

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

Целью разработки проекта является:

размещение многоквартирных жилых домов на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:060412:6866, 29:22:060412:88;

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

Проект внесения изменений в проект планировки определяет:
 концепцию архитектурно-пространственного развития территории;
 параметры застройки;
 организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;
 развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения.

Чертеж планировки территории графической части представлен в приложении к настоящему проекту внесения изменений в проект планировки.

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

1.1. Природно-климатические данные проектируемой территории

Площадка строительства относится к ПА строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации ("СНиП 23-01-99*. Строительная климатология").

Снеговой район – IV.

Ветровой район – II.

Для данной зоны характерны следующие климатические показатели:
 средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки -31°C (обеспеченность 0,92);

средняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток -37°C . (обеспеченность 0,92);

зона влажности наружного воздуха – влажная;

продолжительность расчетного зимнего периода – 192 дня (с 20/X по 20/IV);

преобладающее направление ветров холодного периода года – юго-восточное;

преобладающее направление ветров теплого периода года – северо-западное;

нормативная глубина промерзания грунтов: 1,6 м (глина, суглинки), 1,76 (пески, супеси).

Согласно СНиП 2.01.07-85* "Нагрузки и воздействия" для строительных площадок города Архангельска приняты следующие показатели природно-климатических нагрузок:

расчетное значение веса снегового покрова – 240 кг/кв. м;

нормативное значение веса снегового покрова – 168 кг/кв. м;

нормативный скоростной напор ветра – 30 кг/кв. м.

1.2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена в центральной части территориального округа Майская горка города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 29,7615 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с северной стороны – просп. Московский, ул. Полины Осипенко;
- с южной стороны – ул. Федора Абрамова;
- с западной стороны – ул. Первомайская;
- с восточной стороны – ул. Прокопия Галушина.

Проектируемая территория имеет сформировавшуюся систему улиц и транспортных связей с другими частями города. Отведенная для планировки территория – застроенный квартал с существующими многоэтажными, среднеэтажными и малоэтажными многоквартирными жилыми.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане, а также учитывают основные положения проекта планировки района "Майская горка".

В основу предполагаемого 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.

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

В соответствии с проектом 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), утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп, проектируемая территория расположена за пределами зон охраны объектов культурного наследия.

Территория проектирования расположена в зоне подтопления муниципального образования "Город Архангельск", реестровый номер 29:00-6.279.

На территории проектирования частично расположена санитарно-защитная зона для объекта "АЗС № 293 Архангельского филиала ООО "Татнефть-АЗС-Запад", расположенного по адресу: г. Архангельск, просп. Московский д. 37.

На территории проектирования имеются охранные зоны инженерных коммуникаций:

охранная зона "ВЛ-0,4 кВ; ВЛ-548/1" (реестровый номер 29:22-6.691);

зона с особыми условиями использования территории ВК РП15-ТП390 (реестровый номер 29:22-6.1073);

публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ; ВЛ-548/1" (реестровый номер 29:22-6.847). Срок публичного сервитута - 49 лет. ПАО "МРСК Северо-Запада", ИНН 7802312751, ОГРН 1047855175785, адрес: 163045, г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, строение 5, эл. почта: aesinfo@arhen.ru.

Планируемые к размещению многоквартирные жилые дома не нарушают, а дополняют сложившуюся застройку территории проектирования.

II. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1. Положение о размещении объектов капитального строительства

На проектируемой территории находятся многоэтажные, среднеэтажные и малоэтажные жилые здания.

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

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

- ул. Полины Осипенко, д. 7– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Полины Осипенко, д. 5– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Полины Осипенко, д. 3 – 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Полины Осипенко, д. 5, корп. 1 – 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Полины Осипенко, д. 7, корп. 1– 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Полины Осипенко, д. 5, корп. 2– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Прокопия Галушина, д. 11– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Прокопия Галушина, д. 9, корп. 2– 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Прокопия Галушина, д. 9– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Прокопия Галушина, д. 9, корп. 1– 5-ти этажный жилой дом;

- ул. Федора Абрамова, д. 16, корп. 2– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Федора Абрамова, д. 16, корп. 1– 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Федора Абрамова, д. 18, корп. 1– 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Федора Абрамова, д. 16– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Федора Абрамова, д. 18– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Федора Абрамова, д. 20– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Овощная, д. 18– 2-х этажный жилой дом;
- ул. Овощная, д. 16-2-х этажный жилой дом;
- ул. Овощная, д. 12, корп. 1 - 2-х этажный жилой дом;
- ул. Московский проспект, д. 40– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Первомайская, д. 32- 2-х этажный жилой дом;
- ул. Первомайская, д. 26 - 2-х этажный жилой дом;
- ул. Первомайская, д. 20, корп. 1 - 2-х этажный жилой дом;
- ул. Овощная, д. 21– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Первомайская, д. 18, корп. 1– 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Первомайская, д. 18 - 2-х этажный жилой дом;
- ул. Первомайская, д. 35 - 2-х этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Овощная, д. 33 корп. 2 - 2-х этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Первомайская, д. 32/1 - 2-х этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Овощная, д. 33 корп. 1 - 1-этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Первомайская, д. 30 - 2-х этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Первомайская, д. 30/3 - 2-х этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Овощная, д. 33 - 2-х этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Первомайская, д. 28/1 - 1-этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Овощная, д. 31 - 1-этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Первомайская, д. 33 - 1-этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Овощная, д. 29 - 1-этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Овощная, д. 27 - 2-х этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Первомайская, д. 20 - 2-х этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Полины Осипенко, д. 3 ,корп. 1 - административное здание;
- ул. Полины Осипенко, д. 7, корп. 2 – МБДОУ "Детский сад № 157 комбинированного типа";
- ул. Федора Абрамова, д. 18, корп. 2 - МБДОУ "Детский сад общеразвивающего вида № 6";
- ул. Прокопия Галушина, д. 9 , корп. 3 – супермаркет;
- ул. Федора Абрамова, д. 18, стр. 1 – сооружение;
- ул. Овощная , д. 24 – гараж;
- ул. Федора Абрамова, д. 14 – МБОУ "Средняя школа № 35 им. Героя Советского Союза П.И. Галушина";
- ул. Овощная, д. 14 – сооружение;
- ул. Первомайская, д. 22 - административное здание;
- ул. Федора Абрамова, д. 16, стр. 1 - магазин овощей и фруктов;
- ул. Федора Абрамова, д. 16, стр. 5 - магазин "Золотая Нива".

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

2.1. Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры

На территории проектирования общая площадь квартир в существующих многоквартирных жилых домах составляет – 119 193,47 кв. м; количество индивидуальных жилых домов на территории проектирования – 13.

Согласно пункту 5.6 СП 42.13330.2016 количество проживающих человек в существующих многоквартирных жилых домах, исходя из нормы площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека 30 кв. м для типа жилого дома по уровню комфорта – стандартное жилье, составляет:

$$119\,193,47 \text{ кв. м} / 30 \text{ кв. м} = 3\,974 \text{ человека.}$$

Количество проживающих человек в существующих индивидуальных жилых домах принимаем из расчета, на одну семью - 3 человека:

$$13 * 3 = 39 \text{ человек.}$$

Общая площадь квартир в проектируемых жилых домах:

$$10\,500 + 7\,700 = 18\,200 \text{ кв. м.}$$

Количество проживающих человек в проектируемых жилых домах, исходя из нормы площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека 35 кв. м.

$$18\,200 \text{ кв. м} / 35 \text{ кв. м} = 520 \text{ человек.}$$

Общее количество проживающих человек: 4 533 человека.

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания согласно местным нормативам представлены в таблице 1.

Таблица 1

Численность населения	Количество						
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Бассейны	Стадионы	Спортзалы	Предприятия торговли	Предприятия общественного питания
	100 мест на 1 000 жителей*	180 мест на 1 000 жителей*	75 кв. м зеркала воды на 1000 жителей*	45 мест на трибунах на 1 000 жителей *	350 кв. м площади пола на 1 000 жителей*	280 кв. м на 1 000 жителей*	40 мест на 1 000 жителей*
4 533 человека	454 места	816 мест	340 кв. м	204 места	1 587 кв. м	1 270 кв. м	182 места

2.1.1. Детские дошкольные учреждения

В границах территории проектирования:

МАДОУ "Детский сад № 157 комбинированного типа "Сиверко" (ул. Полины Осипенко, д. 7, корп. 2), на 210 мест;

МБОУ "Детский сад общеразвивающего вида № 6" (ул. Федора Абрамова, д. 18, корп. 2), на 250 мест.

На расстоянии радиуса обслуживания от территории проекта внесения изменений в проект планировки расположены:

детский сад МБДОУ "Детский сад № 7 "Семицветик" (ул. Первомайская, д. 8, корп. 1) на 280 мест,

МБДОУ "Детский сад общеразвивающего вида № 10 "Родничок" (просп. Ленинградский, д. 107, корп. 3), на 210 мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 1230 мест при необходимом количестве в 454 места.

Радиус обслуживания для дошкольных учреждений не должен превышать 500 метров в соответствии с таблицей 10.1 СП 42.13330.2016.

2.1.2. Общеобразовательные учреждения

В границах территории проектирования:

МБОУ "Средняя школа № 35 имени Героя Советского Союза П.И. Галушина" (ул. Федора Абрамова, д. 14), на 1000 мест.

На расстоянии радиуса обслуживания от территории проекта внесения изменений в проект планировки расположены:

МБОУ "Гимназия № 25" (просп. Московский, д. 43, корп. 2) Ю на 800 мест;

МБОУ "Эколого-биологический лицей имени академика Н.П. Лаверова" (просп. Ленинградский, д. 75), на 400 мест.

Расчетные нормы по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 2200 мест при необходимом количестве в 816 мест.

Радиус обслуживания для общеобразовательных учреждений не должен превышать 500 метров в соответствии с таблицей 10.1 СП 42.13330.2016.

2.1.3. Предприятия торговли и предприятия общественного питания

В границах территории проектирования:

супермаркет "Магнит" (ул. Прокопия Галушина, д. 9, корп. 3), площадью 1016 кв. м;

магазин овощей и фруктов (ул. Федора Абрамова, д. 16, стр. 1), площадью 150 кв. м;

магазин "Золотая Нива" (ул. Федора Абрамова, д. 16, стр. 5), площадью 150 кв. м.

На расстоянии радиуса обслуживания от территории проекта внесения изменений в проект планировки находятся следующие магазины и торговые центры:

торговый центр "Макси" (просп. Московский, д. 46), площадью 8 569 кв. м. В здании располагаются предприятия обслуживания первой необходимости — магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптека, а также предприятие общественного питания (фуд-корт на 40 мест);

торговый центр "Ильма" (ул. Прокопия Галушина, д. 15), площадью

3 482 кв. м. В здании располагаются предприятия обслуживания первой необходимости - магазины продовольственных и непродовольственных товаров;

торговый центр "Макси" (просп. Ленинградский, д. 38) площадью 65 500 кв. м. В здании располагаются предприятия обслуживания первой необходимости – магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптека, а также предприятие общественного питания (фуд-корт на 100 мест, ресторан на 50 мест), парикмахерские, фитнес-клуб "Палестра", игровые комнаты;

торговый центр "Вертикаль" (просп. Московский, д. 49), площадью 14 700 кв. м. В здании располагаются предприятия обслуживания первой необходимости – магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптека, а также предприятие общественного питания на 30 мест, парикмахерская, ателье, игровая комната;

торговый центр "Нива" (ул. Прокопия Галушина, д. 7), площадью 1 900 кв. м. В здании располагаются предприятия обслуживания первой необходимости – магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптека, ателье, обувная мастерская;

торговый центр "Союз" (просп. Ленинградский, д. 40 , стр. 3), площадью 5 000 кв. м. В здании располагаются предприятия обслуживания первой необходимости – магазины продовольственных и непродовольственных товаров;

продуктовый гипермаркет "Магнит Семейный" (ул. Первомайская, д. 27), площадью 1 700 кв. м;

строительный гипермаркет и магазин товаров для дома "Леруа Мерлен" (ул. Касаткиной, д. 10), площадью 16 927 кв. м.

Расчетные нормы по торговым предприятиям, предприятиям общественного питания обеспечиваются.

Радиус обслуживания для предприятий торговли и общественного питания не должен превышать 500 метров.

2.1.4. Физкультурно-спортивные центры и помещения для физкультурно-оздоровительных занятий

Радиус обслуживания для физкультурно-спортивных центров не должен превышать 1 500 метров. На расстоянии радиуса обслуживания от территории проектирования находятся следующие спортивные объекты:

стадион "Буревестник" (ул. Смольный Буян, д. 10), с трибунами на 500 мест;

фитнес-клуб "FitnessHouse" (просп. Московский, д. 33), площадью 3 500 кв. м с бассейном на 4 дорожки длиной 25 метров, площадь зеркала воды бассейна 250 кв. м;

спортивный центр пляжных видов спорта "Бора Бора" (ул. Карпогорская, д. 18), площадью 1 500 кв. м;

фитнес-клуб "FitnessLand" (ул. Федора Абрамова, д. 7), площадью 700 кв. м, с бассейном, площадь зеркала воды бассейна 40 кв. м;

фитнес-клуб "Палестра" (просп. Ленинградский, д. 38), площадью

1 100 кв. м.

Расчетные нормы по стадионам с трибунами для проектируемой территории обеспечиваются.

2.1.5. Предприятия бытового обслуживания и связи

В границах территории проектирования:

отделение почтовой связи № 163009 (ул. Прокопия Галушина, д. 9, корп. 1).

В шаговой доступности от территории проектирования располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, ремонт часов, страхование, пункт технического осмотра транспорта.

2.1.6. Поликлиники и медицинские учреждения

Радиус обслуживания для поликлиник и медицинских учреждений не должен превышать 1 000 метров. На расстоянии радиуса обслуживания от территории проектирования находятся следующие медицинские учреждения:

филиал ГБУЗ АО "Архангельская городская клиническая поликлиника № 2" (ул. Прокопия Галушина, д. 6, корп. 1), доступность 650 метров;

многопрофильный медицинский центр "Семейная клиника" (ул. Прокопия Галушина, д. 16), доступность 470 метров.

медицинская лаборатория "Гемотест" (ул. Прокопия Галушина, д. 24), доступность 650 метров.

медицинская компания "Invitro" (ул. Прокопия Галушина, д. 5), доступность 550 метров.

Доступность медицинских учреждений обеспечивается полностью.

2.1.7. Расчет размеров территорий площадок для жилых домов

Расчет выполнен в соответствии с СП 42.13330.2016, СП 476.1325800.2020.

Детские площадки: $4\,533 \times 0,4 = 1\,814$ кв. м.

Спортивные площадки: $4\,533 \times 0,5 = 2\,267$ кв. м.

Площадки для отдыха взрослых: $4\,533 \times 0,1 = 454$ кв. м.

Хозяйственные площадки: $4\,533 \times 0,15 = 680$ кв. м.

Таким образом, для размещения площадок различного назначения требуется $5\,215$ кв. м. = $1\,814$ кв. м + $2\,267$ кв. м + 454 кв. м + 680 кв. м.

На территории квартала предполагается устроить $9\,434$ кв. м площадок различного назначения в том числе: детские площадки – $1\,921$ кв. м, спортивные площадки – $6\,230$ кв. м, площадки для отдыха взрослого населения - 493 кв. м, хозяйственные площадки - 790 кв. м.

2.1.7.1. Расчет количества площадок для земельного участка 29:22:060412:6866

Общая площадь квартир в проектируемых жилых домах – $10\,500$ кв. м.

Количество проживающих человек в жилых домах, исходя из нормы площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека 35 кв. м:

$10\,500$ кв. м / 35 кв. м = 300 человек.

Детские площадки: $300 \times 0,4 = 120$ кв. м.

Спортивные площадки: $300 \times 0,5 = 150$ кв. м.

Площадки для отдыха взрослых: $300 \times 0,1 = 30$ кв. м.

Хозяйственные площадки: $300 \times 0,15 = 45$ кв. м.

Таким образом, для размещения площадок различного назначения требуется 345 кв. м. $= 120$ кв. м + 150 кв. м + 30 кв. м + 45 кв. м.

Площадки располагаются частично в границах участка, частично на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060412:44.

Строительство объектов благоустройства, включая тротуары, проезды, парковочные стоянки с последующим их содержанием обеспечить за счет владельца объекта.

2.1.7.2. Расчет количества площадок для земельного участка 29:22:060412:88

Общая площадь квартир в проектируемых жилых домах – $7\,700$ кв. м.

Количество проживающих человек в жилых домах, исходя из нормы площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека 35 кв. м:

$7\,700$ кв. м / 35 кв. м = 220 человек.

Детские площадки: $220 \times 0,4 = 88$ кв. м.

Спортивные площадки: $220 \times 0,5 = 110$ кв. м.

Площадки для отдыха взрослых: $220 \times 0,1 = 22$ кв. м.

Хозяйственные площадки: $220 \times 0,15 = 33$ кв. м.

Таким образом, для размещения площадок различного назначения требуется 253 кв. м. $= 88$ кв. м + 110 кв. м + 22 кв. м + 33 кв. м.

Площадки располагаются в границах участка 29:22:060412:88.

2.2. Транспортная инфраструктура

Транспортная связь обеспечивается по просп. Московскому и ул. Прокопия Галушина – магистральным улицам районного значения. Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси.

В квартале, ограниченном просп. Московским, ул. Полины Осипенко, ул. Прокопия Галушина, ул. Федора Абрамова, ул. Первомайской, имеется остановка транспорта по ул. Прокопия Галушина для следующих автобусных маршрутов:

маршрут № 5 (Адмирала Кузнецова - Новый поселок);

маршрут № 15 (Ж/д вокзал - Арктикснаб);

маршрут № 64 (пос. Силикатный - Областная больница);

маршрут № 9 (Школа № 32 - Порт Экономия).

Расчет минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта выполнен согласно региональным нормативам, а также в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016.

Необходимое количество парковочных мест, предназначенных для жителей жилых домов рассчитывается исходя из общей жилой площади проектируемых и существующих жилых домов: 1 место на 240 кв. м общей площади жилых помещений, при этом не менее 50 процентов необходимого количества мест разместить в границах земельного участка.

Общая жилая площадь составляет $137\,393,47$ кв. м $= 119\,193,47 + 10\,500 + 7\,700$.

Тогда $137\,393,47$ кв. м / 240 кв. м = 573 машино-места – необходимое

общее количество мест для стоянки в границах территории проектирования.

Необходимое количество парковочных мест, предназначенных для работников и посетителей общественных зданий, рассчитывается согласно приложению 4 региональных нормативов.

На территории проектирования общая площадь общественных зданий составляет:

административные здания (коммунальное обслуживание) - 2 685 кв. м;

образовательные учреждения – 16 629 кв. м;

объекты торгового назначения – 1 316 кв. м.

В соответствии с приложением 4 региональных нормативов принимаем:

для административных зданий (коммунальное обслуживание) - 1 машино-место на 110 кв. м общей площади здания;

для образовательных учреждений - 1 машино-место на 440 кв. м общей площади здания;

для магазинов - 1 машино-место на 70 кв. м общей площади здания.

Необходимое количество машино-мест, предназначенных для работников и посетителей общественных зданий, составляет:

для административных зданий – $2\,685 \text{ кв. м} / 110 \text{ кв. м} = 25$ машино-мест;

для образовательных учреждений – $16\,629 \text{ кв. м} / 440 \text{ кв. м} = 38$ машино-мест;

для объектов торгового назначения – $1\,316 \text{ кв. м} / 70 \text{ кв. м} = 19$ машино-мест.

При этом, в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016 длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1 000 метров.

Таким образом, необходимое количество парковочных машино-мест для рассматриваемой территории составляет 655 машино-мест:

для жилых домов 573 машино-мест;

для общественных зданий 82 машино-мест.

Согласно региональным нормативам количество машино-мест для транспорта инвалидов принимается 10 процентов от общего количества парковочных мест, в том числе согласно пункту 5.2.1 СП 59.13330.2020 5 процентов - места расширенного размера от общего количества парковочных мест.

$655 * 10 \% = 66$ машино-мест для маломобильных групп населения (далее – МГН), в том числе $655 * 5 \% = 33$ машино-места расширенного размера.

В проекте принимаем 693 машино-мест, в т.ч. 70 мест для МГН расширенного размера.

Организация парковочных мест принята с учетом существующей застройки сформированного дворового пространства группы зданий и сооружений.

Кроме вновь устраиваемых мест для стоянки, на территории проектирования находится существующее здание гаража по ул. Овощной, д. 24

и ГСК "ЛУЧ" с общим количеством 370 машино-мест.

Суммарное количество мест для стоянки автотранспорта на территории проекта планировки составляет 693 машино-места, в том числе 300 машино-мест в существующем гараже по ул. Овощной, д. 24, 70 машино-мест в ГСК "ЛУЧ" и 323 машино-места в наземных и подземных паркингах в существующих и планируемых жилых домах на территории проектирования.

2.2.1. Расчет минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта для земельного участка 29:22:060412:6866 в соответствии с региональными нормативами

Общая жилая площадь составляет: 10 500 кв. м.

$10\,500 \text{ кв. м} / 240 \text{ кв. м} = 44 \text{ машино-места} * 0,5 = 22 \text{ машино-места}$ – необходимое общее количество мест для стоянки в границах территории проектирования, в том числе 5 машино-мест для МГН (10 процентов от общего количества парковочных мест) из них 3 расширенного размера. Размещение парковочных мест предусмотрено в подземном паркинге.

Строительство объектов благоустройства, включая тротуары, проезды, парковочные стоянки с последующим их содержанием обеспечить за счет владельца объекта.

2.2.2. Расчет минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта для земельного участка 29:22:060412:88 в соответствии с региональными нормативами

Общая жилая площадь составляет: 7 700 кв. м.

$7\,700 \text{ кв. м} / 240 \text{ кв. м} = 33 \text{ машино-места} * 0,5 = 17 \text{ машино-мест}$ – необходимое общее количество мест для стоянки в границах территории проектирования, в том числе 4 машино-места для МГН (10 процентов от общего количества парковочных мест) из них 2 расширенного размера. Размещение парковочных мест предусмотрено в границах земельного участка, частично в подземном паркинге.

2.3. Инженерная инфраструктура

В границах территории проектирования числятся следующие объекты, принадлежащие городскому округу "Город Архангельск" (в соответствии с письмом департамента муниципального имущества Администрации городского округа "Город Архангельск" от 10 января 2023 года № 18-126/190):

квартальный заезд: с ул. Прокопия Галушина (к ж.д. № 11 ул. Прокопия Галушина), площадью 240 кв. м; длина – 80 метров;

дорога: ул. Овощная, кадастровый номер 29:22:000000:7733;

автодорога: просп. Московский, кадастровый номер 29:22:000000:8467;

автодорога: ул. Полины Осипенко, кадастровый номер 29:22:000000:8519;

сети наружной хозяйственно-бытовой канализации (просп. Московский – ул. Прокопия Галушина – ул. Полины Осипенко);

канализационная сеть (дома №14, 18 по ул. Первомайской) кадастровый номер 29:22:060413:70;

внутриквартальные сети водопровода V микрорайона, кадастровый номер 29:22:060412:3645;

сети наружной напорной канализации VIII микрорайона, кадастровый

номер 29:22:060412:3644;

сети канализации по ул. Первомайской, кадастровый номер 29:22:060412:6868;

сети магистрального водопровода по ул. Прокопия Галушина, кадастровый номер 29:22:000000:8115;

внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации VIII микрорайона округа Майская горка, кадастровый номер 29:22:000000:8170; водопроводная сеть, кадастровый номер 29:22:060412:160;

теплотрасса от ТК-55-5в до ТК-55-6-2а-1п-11 по ул. Полины Осипенко, д. 5, кадастровый номер 29:22:060412:3610;

линия наружного освещения территории корта по адресу: г. Архангельск, ул. Прокопия Галушина, д. 9 в г. Архангельске, протяженностью 115 метров;

линия наружного освещения дворовой территории дома № 9 по ул. Прокопия Галушина в г. Архангельске, протяженностью 75 метров;

линия наружного освещения территории школы по адресу: г. Архангельск, ул. Федора Абрамова, д. 14;

сети наружного освещения пешеходной дорожки от ул. Федора Абрамова вдоль школы № 35;

линия наружного освещения дворовых территорий домов № 3, 5, 5 корп. 1, 5 корп. 2, 7, № 7 корп. 1 по ул. Полины Осипенко; территории детского сада по адресу: г. Архангельск, ул. Полины Осипенко, д. 7, корп. 2.

В реестре имущества, принадлежащего городскому округу "Город Архангельск", в районе дома № 21 по ул. Прокопия Галушина в г. Архангельске, числятся следующие объекты:

внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации VII микрорайона округа Майская горка, кадастровый номер 29:22:060403:4282;

сети наружной хозяйственно-бытовой канализации по ул. Прокопия Галушина, кадастровый номер 29:22:000000:8188;

линия наружного освещения дворовой территории домов № 19 корп. 2, 21, 23 корп. 1 по ул. Прокопия Галушина в г. Архангельске;

проезд по ул. Прокопия Галушина, кадастровый номер 29:22:000000:7676;

На проектируемой территории расположены подземные сети сжиженного углеводородного газа Архангельского филиала АО "Архангельскоблгаз" (письмо от 10 февраля 2023 года № 366/4). Обязательно выполнение технических условий в районе расположения сетей сжиженного углеводородного газа и взрывопожароопасных сооружений на них, указанных в письме.

На стадии производства работ:

получить письменное разрешение на производство земляных работ в 15-ти метровой зоне от подземных сетей в службе подземных газопроводов филиала (г. Архангельск, ул. Тимме Я., дом 23, корп. 2) - для указания трасс газопроводов;

обеспечение сохранности подземных газопроводов для бесперебойного газоснабжения квартир жилых домов в границах согласования;

обеспечение всех необходимых мер безопасности при производстве работ в охранных зонах взрывопожароопасных объектов и подземных газопроводов сжиженного углеводородного газа.

Проектируемые объекты оборудуются всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими нормами и требованиями. Расчет показателей обеспеченности инженерной инфраструктуры выполнен согласно местным нормативам и представлен в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Нормативное значение показателя	Проектируемое значение показателя 1 вариант	Проектируемое значение показателя 2 вариант
1	Показатель обеспеченности объектами электроснабжения	Вт	30 Вт/кв.м общей площади зданий	4 031 804	4 121 805
2	Показатель обеспеченности объектами водоснабжения	куб. м.	96,0 куб. м на 1 чел. в год	427 008	435 168
3	Показатель обеспеченности объектами водоотведения	куб. м.	96,0 куб. м на 1 чел. в год	427 008	435 168
4	Показатель обеспеченности объектами теплоснабжения	Ккал	0,5 Ккал/кв.м общей площади зданий в год	67 197	68 697

2.4. Техничко-экономические показатели

Техничко-экономические показатели представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существ. положение	Расчетный срок
1.1	Площадь планировки территории, в том числе:	га	29,7615	29,7615
	зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более);		20,7136	20,7136
	зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей);		2,9859	2,9859
	зона специализированной общественной застройки;		3,8367	3,8367
	коммунально-складская зона		2,2253	2,2253
1.2	Площадь застройки, в том числе:	га	3,4577	3,6421
	зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более);		2,2362	2,4206
	зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей);		0,1584	0,1584

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существ. положение	Расчетный срок
	зона специализированной общественной застройки;		0,5319	0,5319
	коммунально-складская зона.		0,5312	0,5312
1.3	Площадь ликвидируемой застройки (снос), в том числе:	га	-	-
	зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более);		-	-
	зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей);		-	-
	зона специализированной общественной застройки;		-	-
	коммунально-складская зона		-	-
1.4	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений:	тыс.кв.м	147,552	165,752
	зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более);		123,194	141,394
	зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей);		2,417	2,417
	зона специализированной общественной застройки;		16,629	16,629
	коммунально-складская зона		5,312	5,312
1.5	Площадь проектируемой застройки, в том числе:	га	-	0,1844
	зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более)		-	0,1844
1.6	Площадь перспективной застройки	га	-	-
1.7	Площадь покрытия проездов, мест для стоянки	га	1,3393	1,5945
1.8	Площадь покрытия тротуаров, дорожек	га	0,7338	0,9378
1.9	Площадь покрытия площадок общего пользования	га	0,8712	0,9434
1.10	Площадь озеленения территории	га	23,3595	22,6437
1.11	Коэффициент застройки территории:	-		
	зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более);		0,11	0,12
	зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей);		0,05	0,05
	зона специализированной общественной застройки;		0,14	0,14
	коммунально-складская зона		0,24	0,24
1.12	Коэффициент плотности застройки:	-		
	зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более);		0,59	0,68
	зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей);		0,08	0,08
	зона специализированной общественной застройки;		0,43	0,43
	коммунально-складская зона		0,24	0,24
1.13	Процент озеленения территории	%	78,49	76,08

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существ. положение	Расчетный срок
2	Жилищный фонд:			
2.1	существующий сохраняемый	тыс. кв. м общ.площ.	- 121,143	- 121,143
2.2	Новое строительство	тыс. кв. м общ.площ.	-	18,200
2.3	Итого жилищный фонд	тыс. кв. м общ.площ.	121,143	139,343
3	Средняя обеспеченность общей площадью	кв. м/ 1 человек	30	30/35(для нового строительства)
4	Население	человек	4013	4533
5	Снос жилищного фонда	тыс. кв. м общ. площ.	-	-
6	Плотность населения	чел./га	135	153

Площадь территории проектирования составляет 29,7615 га.

Коэффициент застройки территории определяется как отношение общей площади застройки к площади планировки территории:

коэффициент застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более) = $2,4206 \text{ га} / 20,7136 \text{ га} = 0,12$.

Коэффициент застройки территории в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016 для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами составляет 0,4. Таким образом, рассчитанный коэффициент застройки 0,12 не превышает нормативный показатель.

коэффициент застройки для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей) = $0,1584 \text{ га} / 2,9859 \text{ га} = 0,05$.

Коэффициент застройки территории в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016 для застройки многоквартирными жилыми домами малой этажности составляет 0,4. Таким образом, рассчитанный коэффициент застройки 0,05 не превышает нормативный показатель.

коэффициент застройки для зоны специализированной общественной застройки = $0,5319 \text{ га} / 3,8367 \text{ га} = 0,14$.

Коэффициент застройки территории в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016 для специализированной общественной застройки составляет 0,8. Таким образом, рассчитанный коэффициент застройки 0,14 не превышает нормативный показатель.

коэффициент застройки для коммунально-складской зоны = $0,5312 \text{ га} / 2,2253 \text{ га} = 0,24$.

Коэффициент застройки территории в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016 для коммунально-складской зоны составляет 0,6. Таким образом, рассчитанный коэффициент застройки 0,24 не превышает нормативный показатель.

Коэффициент плотности застройки определяется как отношение общей площади всех существующих, проектируемых и перспективных зданий

и сооружений к площади функциональной зоны.

Коэффициент плотности застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более) = $14,1394 \text{ га} / 20,7136 \text{ га} = 0,68$.

Коэффициент плотности застройки территории в соответствии с разделом 2 "Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами составляет 2. Таким образом, рассчитанный коэффициент плотности застройки 0,68 не превышает нормативный показатель.

Коэффициент плотности застройки для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей) = $0,2417 \text{ га} / 2,9859 \text{ га} = 0,08$.

Коэффициент плотности застройки территории в соответствии с разделом 2 "Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами составляет 1,2. Таким образом, рассчитанный коэффициент плотности застройки 0,08 не превышает нормативный показатель.

Коэффициент плотности застройки для зоны специализированной общественной застройки = $1,6629 \text{ га} / 3,8367 \text{ га} = 0,43$.

Коэффициент плотности застройки территории в соответствии с разделом 2 "Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана для специализированной общественной застройки составляет 2,4. Таким образом, рассчитанный коэффициент плотности застройки 0,43 не превышает нормативный показатель.

Коэффициент плотности застройки для коммунально-складской зоны = $0,5312 \text{ га} / 2,2253 \text{ га} = 0,24$.

Коэффициент плотности застройки территории в соответствии с разделом 2 "Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана для коммунально-складской зоны составляет 1,8. Таким образом, рассчитанный коэффициент плотности застройки 0,24 не превышает нормативный показатель.

Процент озеленения территории определяется как отношение площади озеленения к площади планировки территории:

Процент озеленения = $22,6437 \text{ га} / 29,7615 \text{ га} = 0,7608 \times 100\% = 76,08\%$.

Площадь озелененных территорий квартала многоквартирной застройки жилой зоны должна составлять не менее 25 процентов площади территории квартала. Таким образом, при показателе процента озеленения в 76,08 процентов, необходимое озеленение в квартале обеспечено.

Процент застройки для земельного участка 29:22:060412:6866:

площадь земельного участка – 2 466 кв. м;

площадь застройки – 987 кв. м;

процент застройки: $987 \text{ кв. м} / 2466 \text{ кв. м} = 0,4000 \times 100\% = 40,00\%$.

Процент застройки для земельного участка 29:22:060412:88:

площадь земельного участка – 4937 кв. м;

площадь застройки – 857 кв. м;

процент застройки: $857 \text{ кв. м} / 4937 \text{ кв. м} = 0,1736 \times 100\% = 17,36\%$.

III. Положение 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 29:22:060412:6866 16-этажного многоквартирного жилого дома.

Расчетный срок строительства – 2025 год.

На последующем этапе планируется возведение 12-этажного многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060412:88.

к проекту внесения изменений в проект
планировки района "Майская горка"
муниципального образования
"Город Архангельск" в границах элемента
планировочной структуры
просп. Московского, ул. Полины Осипенко,
ул. Прокопия Галушина, ул. Федора Абрамова,
ул. Первомайской площадью 29,7615 га

