|  |
| --- |
| УТВЕРЖДЕН |
| постановлением Главы  городского округа  "Город Архангельск"  от 29 августа 2025 г. № 1402 |

**Проект внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Свободы, просп. Советских космонавтов, ул. Воскресенской и просп. Новгородского площадью 1,5745 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 центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Свободы, просп. Советских космонавтов,   
ул. Воскресенской и просп. Новгородского площадью 1,5745 га (далее – проект внесения изменений в проект планировки центральной части) содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа "Город Архангельск".

Объектом градостроительного планирования является элемент планировочной структуры: ул. Свободы, просп. Советских космонавтов,   
ул. Воскресенской и просп. Новгородского, расположенный в центральной части городского округа "Город Архангельск". Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки центральной части составляет 1,5745 га.

Технический заказчик: ООО "Аврус".

Источник финансирования работ – средства ООО "Аврус".

Разработчик документации:

Проектная организация ООО "АКСК", ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734, выписка из реестра членов СРО 2901156198-20250306-1640.

Основание для разработки документации:

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск"   
от 14 февраля 2025 года № 719р "О подготовке проекта внесения изменений   
в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Свободы, просп. Советских космонавтов, ул. Воскресенской и просп. Новгородского площадью 1,5745 га".

Нормативно-правовая и методическая база для выполнения работ:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Архангельской области;

Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного  
 и техногенного характера";

Федеральный закон от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений   
в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований   
к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации   
по планировке территории";

постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта   
2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

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;

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

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

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

постановление 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)" (далее – постановление Правительства Архангельской области № 460-пп от 18 ноября 2014 года);

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

местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567   
(с изменениями), (далее – МНГП);

региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями), (далее – РНГП);

иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

В проекте внесения изменений в проект планировки центральной части учитываются основные положения Генерального плана и ПЗЗ.

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки центральной части является:

размещение объекта капитального строительства – здания Апарт-отеля (гостиницы) на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040855:14;

варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений размещения здания гостиницы в границах части элемента планировочной структуры: ул. Свободы, просп. Советских космонавтов, ул. Воскресенской   
и просп. Новгородского площадью 1,5745 га;

определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории;

определение организации транспортного и пешеходного обслуживания территории в границах элемента планировочной структуры;

проработка вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в границах элемента планировочной структуры.

Проект внесения изменений в проект планировки центральной части определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

очередность освоения территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

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

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

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

Графические материалы разработаны с использованием сведений   
из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности   
на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500.

Чертеж планировки территории представлен в приложении   
к настоящему проекту внесения изменений в проект планировки центральной части и включает в себя:

красные линии;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. 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

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск"   
в составе Генерального плана в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры не предусмотрены к размещению существующие   
и планируемые объекты социальной инфраструктуры.

Размещение новых объектов местного значения не запланировано.

2.1. Местоположение в городе Архангельске, описание границ   
и площадь территории проектирования

Элемент планировочной структуры: ул. Свободы, просп. Советских космонавтов, ул. Воскресенской и просп. Новгородского площадью 1,5745 га расположен в Октябрьском территориальном округе города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки центральной части составляет 1,5745 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки центральной части являются:

с северо-западной стороны – ул. Свободы;

с северо-восточной стороны – просп. Советских космонавтов;

с юго-восточной стороны – ул. Воскресенская;

с юго-западной стороны – просп. Новгородский.

Климатические данные и местоположение района строительства:

район строительства – г. Архангельск;

климатические условия – район IIA;

расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 33 0С;

снеговой район – IV;

расчетное значение веса снегового покрова – 2,4 кПа (240 кг/кв. м);

ветровой район – II;

нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа (30 кг/кв. м);

зона влажности – влажная.

2.2. Краткая характеристика существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом

В настоящее время территория района используется для размещения:

жилой застройки;

общественно-деловой застройки;

инженерных и коммунальных сооружений.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными   
в Генеральном плане.

В границах элемента планировочной структуры присутствуют линейные объекты в виде инженерных сетей водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, связи.

Существующее благоустройство территории представлено в виде внутриквартальных проездов, тротуаров, газонов. Обеспеченность детскими   
и спортивными площадками, парковочными стоянками – удовлетворительная. Парки, скверы на данной территории отсутствуют.

Функциональные зоны согласно Генеральному плану, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки центральной части:

зона смешанной и общественно-деловой застройки.

Территориальные зоны согласно ПЗЗ, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки центральной части:

зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодовое обозначение – О1-1).

Предельные параметры разрешенного строительства надлежит принимать в зависимости от видов разрешённого использования земельных участков согласно ПЗЗ.

Основные виды разрешенного использования зоны смешанной   
и общественно-деловой застройки (кодовое обозначение – О1-1):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

коммунальное обслуживание (3.1);

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6);

религиозное использование (3.7);

общественное управление (3.8);

государственное управление (3.8.1);

обеспечение научной деятельности (3.9);

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

деловое управление (4.1);

магазины (4.4);

банковская и страховая деятельность (4.5);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

развлечение (4.8);

служебные гаражи (4.9);

отдых (рекреация) (5.0);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования зоны смешанной   
и общественно-деловой застройки (кодовое обозначение – О1-1):

хранение автотранспорта (2.7.1);

общежития (3.2.4);

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

рынки (4.3);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

спорт (5.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

производственная деятельность (6.0);

водный транспорт (7.3);

обеспечение обороны и безопасности (8.0);

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования   
и осуществляются совместно с ними согласно ПЗЗ.

Для городских населенных пунктов плотность застройки функциональной зоны следует принимать не более приведенной в таблице 1.

Основными показателями плотности застройки является коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки. Параметры функциональных зон представлены в таблице 1.

Таблица 1

| Наименование функциональной зоны | Нормативный показатель согласно Генеральному плану | Нормативный показатель согласно приложению Б, СП 42.13330 | |
| --- | --- | --- | --- |
| Коэффициент плотности застройки | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,7 | 1,0 | 3,0 |

2.2.1. Зоны с особыми условиями использования территории

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части материалов по обоснованию.

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, нормами   
и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам  
 с особыми условиями использования территорий;

с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно постановлению Правительства Архангельской области   
№ 460-пп от 18 ноября 2014 года в границах элемента планировочной структуры расположен объект культурного наследия (памятников истории   
и культуры) народов Российской Федерации – объект "Дом А.И. Алферова" (ОЗ-2-25), расположенный по адресу: г. Архангельск, просп. Никольский,   
д. 130.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, объект капитального строительства с кадастровым номером 29:22:040755:16, расположенный по адресу: г. Архангельск,   
просп. Новгородский, д.130 является выявленным объектом культурного наследия, 321310009460005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Дом А.И.Алферова, 2013-09-06, 1998-08-13, 1312,207 решения органов охраны объектов культурного наследия – в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.

Постановка на государственную охрану памятников истории и культуры Архангельской области объекта культурного наследия произведена согласно Постановления Администрации Архангельской области от 13 августа   
1998 года № 207 "О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры Архангельской области".

Территория проекта внесения изменений в проект планировки центральной части расположена в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

третья, четвертая, пятая, шестая подзоны приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги);

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ‑1);

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ‑3);

сохранившаяся характерная историческая застройка;

охранные зоны инженерных коммуникаций;

охранная зона объекта культурного наследия регионального значения "Дом А.И. Алферова" ОЗ-2-25.

Особые меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия в Октябрьском и Ломоносовском территориальных округах города Архангельска применительно к проектируемой территории:

сохранение направлений исторических улиц как основы исторически сложившейся планировочной структуры;

реконструкция с сохранением средней сложившейся высоты характерной исторической застройки (15 м);

адаптивное строительство на месте утраченных или не имеющих самостоятельной историко-культурной ценности элементов застройки;

восстановление утраченных объектов исторической застройки (компенсационное строительство по красной линии застройки);

восстановление традиционной плотности застройки, габариты   
и основные параметры – соразмерные традиционной исторической застройке   
в каждом конкретном квартале или участке, материал традиционный;

сохранение дискретного характера застройки;

сохранение средней высоты застройки по кварталам с учетом исторического местоположения локальных акцентов застройки;

нейтрализация диссонансных зданий и сооружений путем изменения объемов, архитектурных решений (разбор верхних этажей, изменение типа кровли, изменение материала обшивки и т. д.) с приближением объемно-пространственной композиции дисгармонирующих построек к объемно-пространственному решению традиционных для города Архангельска зданий и сооружений;

нейтрализация активных цветовых сочетаний диссонирующих построек, в том числе посадка деревьев ширококронных, быстрорастущих пород посадки с "мягкими" контурами групп деревьев;

сохранение и восстановление традиционных функций, в том числе жилых, торговых, административных;

для участков утраченных зданий церквей и часовен – проведение государственной историко-культурной экспертизы, установка памятного знака на месте их бытования;

закрепление и развитие исторически сложившихся функциональных зон, имеющих культурный, общественный, учебно-воспитательный, жилой характер;

допустимость размещения предприятий общественного питания, в том числе ресторанов, кафе, баров, небольших объектов торговли, учреждений социально-бытового обслуживания;

сохранение исторических красных линий и исторических линий застройки на тех участках, где они сохранились;

восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических архитектурных (градостроительных) и пространственных доминант в архитектурно-пространственной организации города и в речных панорамах.

Режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия

Режимы использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия утверждены постановлением Правительства Архангельской области № 460-пп от 18 ноября 2014 года.

В границах охранной зоны объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных   
на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах) (далее – объект культурного наследия) разрешается:

проведение работ по сохранению объекта культурного наследия   
с условием сохранения размеров, пропорций и параметров объекта культурного наследия и его частей, применения строительных, отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, которые использовались при постройке объекта культурного наследия, сохранения формы и цвета оконных переплетов и расстекловки, входных (парадных) дверей   
и оформления дверных проемов, остекления балконов;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

проведение работ по благоустройству территории объекта культурного наследия, сохранению и восстановлению (регенерации) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия   
на основе разработанных проектов по восстановлению историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение объекта культурного наследия;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия, защиты его от динамических воздействий;

размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия с основных точек обзора   
с установленными минимальными отступами от стен объекта культурного наследия;

размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих охранную зону, не препятствуя визуальному восприятию объекта культурного наследия;

размещение вывесок, информационного оборудования, сопутствующих объекту культурного наследия, не препятствующих целостному визуальному восприятию объекта культурного наследия;

прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию объекта культурного наследия;

размещение объектов регулирования дорожного движения, пунктов остановки общественного транспорта, элементов уличного освещения   
и подсветки зданий, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

ограниченное транспортное движение по дворовой территории объекта культурного наследия.

В границах охранной зоны объекта культурного наследия запрещается:

снос объекта культурного наследия и его частей, зданий и сооружений, обладающих признаками объекта культурного наследия;

строительство зданий и сооружений, за исключением возведения строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия, защиты его   
от динамических воздействий;

размещение на фасадах и крышах объекта культурного наследия инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций;

прокладка наземных сетей и коммуникаций;

прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций,   
не относящихся к функционированию объекта культурного наследия;

размещение постоянных автостоянок, не относящихся   
к функционированию объекта культурного наследия;

размещение рекламных щитов, баннеров, вывесок, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия и отдельных элементов его фасада;

изменение размеров, пропорций и параметров объекта культурного наследия и его частей, применение иных строительных или отделочных материалов и цветовых решений, чем те, которые использовались при строительстве объекта культурного наследия, изменение формы и цвета оконных переплетов и расстекловки, входных (парадных) дверей   
и оформления дверных проемов, остекления балконов объекта культурного наследия;

установка объектов торговли, элементов освещения, остановочных пунктов общественного транспорта, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия и отдельных элементов его фасада;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий объекта культурного наследия.

Режим эксплуатации в границах зон регулирования застройки   
и хозяйственной деятельности 1 и 3 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 культуры Архангельской области, и научной фиксации (по предписанию министерства культуры Архангельской области), 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, исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия;

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

В границах подзоны ЗРЗ-1 объектов культурного наследия запрещаются:

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

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

применение типового проектирования и осуществление нового строительства по индивидуальным проектам, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым пункта 2.1 раздела II настоящих регламентов;

отводы земельных участков под новое строительство без согласования   
с министерством;

исключение закрытия коридоров и бассейнов видимости с точек наилучшего восприятия архитектурных (градостроительных) доминант, ансамблей и памятников;

снос деревянных и полукаменных ценных объектов историко-градостроительной среды и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия;

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

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

В границах подзоны ЗРЗ-1 объектов культурного наследия необходимо:

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

согласование сноса существующей исторической застройки   
с министерством;

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

В границах подзоны ЗРЗ-1 устанавливаются ограничения по высоте зданий и сооружений в соответствии постановлением Правительства Архангельской области № 460-пп от 18 ноября 2014 года.

Объектами охраны подзоны ЗРЗ-3 являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зеленых насаждений.

Режим эксплуатации в границах третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения

Требования к организации и эксплуатации санитарной охраны определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" (далее по текст- СанПиН 2.1.4.1110-02).

Мероприятия по третьему поясу подземных источников водоснабжения:

выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия по третьему поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:

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

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

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

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

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

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

В соответствии с пунктом 3 статьи 44 Водного кодекса Российской Федерации запрещается сброс сточных, в том числе дренажных, вод в водные объекты, расположенные в границах ЗСО источников питьевого   
и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов   
по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Режим эксплуатации в границах зон третьей, четвертой, пятой, шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги)

На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны,   
в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять   
на безопасность полетов воздушных судов;

шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

2.3. Основные направления развития территории, включая характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения   
и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

В границах территории проектирования не планируются к размещению объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Баланс территории, характеристика существующих и планируемых объектов капитального строительства, расположенных в границах элемента планировочной структуры, и элементов благоустройства представлены  
 в таблице 2.

Таблица 2

| Наименование объектов | Существующее положение | Планируемое  решение |
| --- | --- | --- |
| Площадь застройки объектами капитального строительства в том числе: | 5 494,9 кв. м | 5 570,1 кв. м |
| Многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, индивидуальная и усадебная жилая застройка, общественная застройка | 4 834,1 кв. м | 4 834,1 кв. м |
| Объект незавершенного строительства | 660,8 кв. м | - |
| Апарт-отель (гостиница) | - | 736,0 кв. м |
| Количество проживающего населения | 585 человек | 585 человек |
| Плотность населения | 372 чел./га  (585 чел./1,5745 га) | 372 чел./га  (585 чел./1,5745 га) |
| Площадки общего пользования (детская игровая площадка) | 171,0 кв. м | 171,0 кв. м |
| Площадка для хозяйственных целей (твердые коммунальные отходы (далее – ТКО)) | 20,0 кв. м | 28,0 кв. м |
| Озеленение территории общего пользования | 150,0 кв. м | 150,0 кв. м |
| Озелененные территории микрорайона (не менее 25% площади территории квартала) | 4 324,2 кв. м | 3 729,1 кв. м |
| Наземные гостевые автостоянки | 55 машино-мест | 57 машино-мест |
| Подземный паркинг многоквартирной жилой застройки | 41 машино-место | 41 машино-место |
| Встроенные гаражи блокированной застройки | 2 машино-места | 2 машино-места |
| Подземный паркинг общественной застройки | 52 машино-места | 61 машино-место |
| Пешеходные и транспортные пути движения | 5 584,9 кв. м | 6 096,8 кв. м |

Планируемое развитие территории заключается в следующем:

размещение в границах элемента планировочной структуры объекта капитального строительства – Апарт-отеля (гостиницы), с подземным паркингом на 9 машино-мест, с наземными парковками на 2 машино-места;

благоустройство территории микрорайона;

развитие внутриквартальных и пешеходных связей.

2.3.1. Объекты социального и культурно-бытового обеспечения

Расчет показателей обеспеченности территории образовательными учреждениями, учреждениями торговли и общественного питания представлен в таблице 3.

Таблица 3

| Показатель | Количество мест | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Детские дошкольные  учреждения | Общеобра-  зовательные школы | Предприятия торговли | Предприятия обществ. питания |
| Нормативный показатель | 100 мест на 1 тыс. человек | 180 мест на 1 тыс. человек | 280 кв. м торг. площади на 1 тыс. человек | 40 места на 1 тыс. человек |
| Проектный показатель на 585 человека | 59 мест | 106 мест | 164 кв. м | 24 мест |
| Радиус обслуживания[[1]](#footnote-1) | не более 500 м, в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности — 800 м | | при многоэтажной застройке 500 м | |

2.3.1.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшее существующее дошкольное учреждение расположено   
в смежном микрорайоне:

​Центр развития ребенка-детский сад № 50 по адресу: ул. [Свободы, д. 39](https://2gis.ru/arkhangelsk/geo/6896772584572400) на 140 мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в радиусе обслуживания 500 м   
в количестве 140 мест при необходимом количестве 56 мест. Доступность выполняется.

2.3.1.2. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

МБОУ СШ № 22, просп. Советских космонавтов, д. 69 – 891 место;

МБОУ Гимназия № 3 имени К.П. Гемп, ул. Воскресенская, д. 7, корп. 1 – 1 200 мест;

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям   
для проектируемой территории обеспечиваются в 2091 места   
при необходимом количестве 105 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 м. Доступность выполняется.

2.3.1.3. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

Ближайшие существующие предприятия обслуживания первой необходимости: магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, а также предприятия общественного питания, расположены на территории проектирования и в смежных микрорайонах:

магазин "Магнит", ул. Воскресенская, д. 14 – 250 кв. м торговой площади;

магазин "Макси", ул. Воскресенская, д. 20 – 300 кв. м торговой площади;

аптека "Здравсити", ул. Воскресенская, д. 19;

аптека "Аптека им. великомученика и целителя Пантелеймона",   
ул. Воскресенская, д. 14;

предприятие общественного питания ​Ресторан-пивоварня "Кабинет"   
по адресу: ул. Воскресенская, д. 17 на 80 мест;

предприятие общественного питания "Вкусно и точка" по адресу:  
 ул. Воскресенская, д. 19 на 60 мест;

Ресторан быстрого питания Фудкорт, ул. Воскресенская, д. 20   
на 100 мест;

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются в 550 кв. м торговой площади при необходимом количестве 164 кв. м.

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания   
для проектируемой территории обеспечиваются в 240 мест при необходимом количестве 26 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания 500 м данными предприятиями и доступность выполняется.

2.3.1.4. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Расчет показателей обеспеченности объектами физической культуры согласно МНГП представлен в таблице 4.

Таблица 4

| Наименование объектов | Единица измерения  в расчете на 1 тыс. чел. | Значение  показателя | Проектное решение |
| --- | --- | --- | --- |
| Стадион | мест на трибунах | 45 | 45 х 0,585 = 27 мест |
| Спортзал | кв. м площади пола | 350 | 350 х 0,585 = 205 кв. м |
| Бассейн | кв. м зеркала воды | 75 | 75 х 0,585 = 44 кв. м |

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения городского округа "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040 года в составе Генерального плана в границах элемента планировочной структуры не предусматривается размещение объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов.

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта городского значения выполняется в границах территориального округа города Архангельска. Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

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

ледовая арена в ТРЦ "Титан-Арена", ул. Воскресенская, д. 20;

Фитнес-клуб "Palestra", ул. Воскресенская, д. 19;

бассейн Дворца детского и юношеского творчества, наб. Северной Двины, д. 73 – площадь зеркала воды 250 кв. м;

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

Доступность объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов физкультурно-спортивных центров жилых районов обеспечивается в пределах радиуса доступности 1 500 м.

2.3.1.5. Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

Расчет показателей обеспеченности объектами коммунально-бытового обеспечения согласно МНГП представлен в таблице 5.

Таблица 5

| Наименование объектов | Единица измерения  в расчете на 1 тыс. чел. | Значение  показателя | Формула расчета |
| --- | --- | --- | --- |
| Предприятия бытового обслуживания | рабочих мест | 9 | 9 х 0,585 = 6 |
| Бани, сауны | мест | 8 | 8 х 0,585 = 5 |
| Гостиницы | мест | 6 | 6 х 0,585 = 4 |

В ближайшей шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания:

ул. Воскресенская, д. 14, ремонт обуви – 5 рабочих места;

ул. Воскресенская, д. 17, ремонт обуви – 4 рабочих места;

ул. Воскресенская, д. 55, студия красоты – 6 рабочих места;

ул. Воскресенская, д. 16, салоны красоты – 20 рабочих мест.

Расчетные нормы по предприятия бытового обслуживания   
для проектируемой территории обеспечиваются в 35 мест при необходимом количестве 6 мест. Доступность 500 м обеспечивается.

В соседних микрорайонах расположены предприятия периодического посещения (бани, сауны) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы пешей доступности не более 30 минут:

сауна "Серафима" по адресу: ул. Серафимовича, д. 34 – 6 мест.

Расчетные нормы по предприятиям периодического посещения   
для проектируемой территории обеспечиваются в 12 места при необходимом количестве 10 мест.

В соседних территориальных округах расположены предприятия эпизодического посещения (гостиницы) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы пешей доступности   
не более 30 мин.:

гостиница "Двина" по адресу: пр. Троицкий, д. 52 – 573 места.

гостиница "Серафима" по адресу: ул. Серафимовича, д. 34 – 15 мест.

В границах проектирования планируется к размещению апарт-отель (гостиница) на пересечении просп. Новгородского и ул. Сводобы на 20 мест.

Обеспеченность и доступность предприятиями коммунально-бытового обслуживания выполняется.

2.3.1.6. Предприятия связи

На территории, смежной с территорией проектирования, расположено почтовое отделение связи: Почта России по адресу: ул. Воскресенская, д. 75, корп. 1. Обеспеченность предприятиями связи выполняется в пределах радиуса обслуживания 500 м.

2.3.1.7. Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Согласно статье 25 главы 8 МНГП в проекте планировки территории допустимо не отображать показатели обеспеченности объектами культуры   
и социального обеспечения местного значения такими как:

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

уровень обеспеченности библиотеками;

уровень обеспеченности выставочными залами, музеями.

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах территориального округа города Архангельска.

2.3.1.8. Поликлиники и медицинские учреждения

При расчете емкости учреждений, организаций и предприятий обслуживания следует использовать РНГП (в случае отнесения их объектов  
 к объектам регионального или местного значения), а также социальные нормативы обеспеченности согласно пункту 10.1 Изменений № 3   
к СП 42.13330.2016.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности медицинскими организациями, оказывающими медицинскую помощь   
в амбулаторных условиях (поликлиники) согласно РНГП представлены   
в таблице 6.

Таблица 6

| Основная часть (расчетные показатели) | Правила и область применения расчетных показателей | Значение  показателя | Формула расчета |
| --- | --- | --- | --- |
| Уровень обеспеченности, посещений в смену | 181,5 посещения в смену на 10 тыс. человек | 11 посещение  в смену | 181,5 х 0,0585 |

На территории, смежной с территорией проектирования, расположены:

детская поликлиника Педиатрическое отделение № 1, просп. Троицкий, д. 49, корп. 1, доступность 840 м;

центральная поликлиника, наб. Северной Двины, д. 66, доступность 1 000 м;

университетская клиника, ул. Воскресенская, д. 14, доступность 110 м;

клиника семейной стоматологии, ул. Карла Либкнехта, д. 54, доступность 150 м.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания медицинскими учреждениями – 1 000 м. Доступность выполняется.

2.4. Предложения по сохранению, сносу, размещению новых объектов

В рамках внесения изменений в проект планировки территории центральной части не предусмотрен демонтаж объектов капитального строительства и инженерных сетей.

Местоположение существующих инженерных сетей, объектов капитального строительства, различных строений и сооружений отражено   
в материалах по обоснованию (Том 2).

Основные требования к объекту проектирования представлены   
в таблице 7.

Таблица 7

| Номер на плане | Предельные размеры земельных участков  и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии  с ПЗЗ | Планируемые проектные решения |
| --- | --- | --- |
| 9 | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):  от 25 до 100 мест – 55 кв. м на 1 место;  свыше 100 до 500 мест – 30 кв. м  на 1 место;  свыше 500 до 1 000 мест – 20 кв. м  на 1 место;  свыше 1 000 – 15 кв. м на 1 место.  Минимальные размеры земельного участка:  мотели – 100 кв. м. на 1 место;  кемпинги – 150 кв. м. на 1 место.  Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.  Минимальный процент застройки  в границах земельного участка – 10.  Максимальный процент застройки  в границах земельного участка – 50.  Предельное количество надземных этажей – 8.  Предельная высота объекта не более 40 м.  Минимальная доля озеленения территории – 15%. | Для земельного участка с кадастровым номером 29:22:040755:14 применен основной вид разрешенного использования – гостиничное обслуживание (4.7).  Предусмотрено размещение в границах земельного участка Апарт-отеля (гостиницы) на 12 мест.  Планируемый параметры застройки:  площадь ЗУ – 1 513,0 кв. м;  площадь застройки – 736,0 кв. м;  процент застройки – 48,6 %;  общая площадь – 2355,2 кв. м;  площадь озеленения – 248,6 кв. м;  процент озеленения – 16,4%;  площадь дорог и тротуаров – 520,4 кв. м;  хозяйственная площадка (ТКО) – 8,0 кв. м;  этажность - 4 этажа, в том числе 1 подземный;  кол-во машино-мест – 12 машино-мест, в том числе:  3 машино-места на открытой наземной стоянке (включая 1 машино-место для маломобильных групп населения (далее – МГН));  9 машино-мест в подземном паркинге (включая 1 машино-место для МГН) |

Технико-экономические показатели представлены в таблице 8.

Таблица 8

| № п\п | Наименование | Ед. изм. | Существ. положение | Проект. положение |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Территория в границах проектирования: | га | 1,5745 | 1,5745 |
|  | зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,5745 | 1,5745 |
| 2 | Площадь застройки, в том числе: | га | 0,54949 | 0,55701 |
|  | зона смешанной и общественно-деловой застройки | 0,54949 | 0,55701 |
| 3 | Площадь озеленения | га | 0,44742 | 0,38791 |
| 4 | Площадь площадок общего пользования | га | 0,0191 | 0,0199 |
| 5 | Площадь дорог и тротуаров | га | 0,55849 | 0,60968 |
| 6 | Коэффициент застройки  (отношение площади, занятой  под зданиями и  сооружениями, к площади территории (функциональной зоны)) | Нормативный показатель согласно СП42.13330 |  |  |
|  | зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,0 | 0,3 (0,54949/1,5745) | 0,4 (0,55701/1,5745) |
| 7 | Коэффициент плотности застройки  (отношение суммарной поэтажной  площади зданий и сооружений к площади территории. (функциональной зоны)) | Нормативный показатель согласно Генеральному плану |  |  |
|  | зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,7 | 2,5 (3,9835/1,5745) | 2,5 (4,00606/1,5745) |
| 8 | Общая площадь всех этажей (по внешним размерам зданий): | га |  |  |
|  | зона смешанной и общественно-деловой застройки | 3,9835 | 4,00606 |
| 9 | Плотность населения | чел./га | 372 | 372 |
| 10 | Количество населения | чел. | 585 | 585 |
| 11 | Общая жилая площадь | кв. м | 19 181,8 | 19 181,8 |

2.5. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории

Схема организации движения транспорта, а также схема организации улично-дорожной сети представлены в графической части.

Графический материал отражает местоположение объектов транспортной инфраструктуры, учитывает существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении рассматриваемой территории.

Транспортная инфраструктура территории сформирована.

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе Генерального плана, транспортная связь обеспечивается по ул. Воскресенской (магистральной улице общегородского значения регулируемого движения),   
по ул. Свободы, просп. Советских космонавтов, просп. Новгородскому (улицам и дорогам местного значения).

В планировочной структуре улично-дорожной сети изменений   
не планируется.

Проектом внесения изменений в проект планировки центральной части предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное, бетонное). Для движения пешеходов предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 2,25 м.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется такси, автобусными маршрутами.

Остановки общественного транспорта расположены на смежной территории по ул. Воскресенской и просп. Советских космонавтов.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена   
по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки.

Предусмотрено размещение в границах территории планирования проездов – это подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов.

2.5.1. Расположение парковочных мест существующей жилой   
и общественной застройки

Стоянки автомобилей, гостевые стоянки автомобилей   
для существующей жилой и общественной застройки на 134 машино-места расположены в границах территории проектирования, а именно:

наземная плоскостная открытая стоянка автомобилей во дворе жилого здания ул. Воскресенская, д. 55 на 49 машино-мест, включая 6 машино-мест для маломобильных групп населения (далее – МГН);

подземная стоянка автомобилей жилого здания ул. Воскресенская, д. 55 на 40 машино-мест, включая 4 машино-места для МГН;

подземная стоянка автомобилей общественного здания   
ул. Воскресенская, д. 19 на 40 машино-мест, включая 4 машино-места  
 для МГН;

индивидуальные гаражи на 2 автомобиля блокированной застройки;

наземная плоскостная открытая стоянка автомобилей на 3 машино-места для жилой застройки: ул. Свободы, д. 34, д. 36, д. 38, включая 1 машино-место для МГН.

Обеспеченность парковочными стоянками индивидуального автотранспорта для многоквартирной жилой и общественной застройки выполняется.

2.5.2. Расчет гостевых стоянок для планируемого объекта Апарт-отель (гостиница)

Количество парковочных мест для планируемого здания гостиницы предусмотрено с учетом РНГП и СП 257.1325800 "Здания гостиниц. Правила проектирования" на основании задания на проектирование объекта капитального строительства.

Заданием на проектирование Аппарт-отеля предусмотрено разместить следующие парковочные места:

3 машино-мест на открытой наземной стоянке (включая 1 машино-место расширенного размера для МГН) в границах земельного участка, подлежащего застройке;

9 машино-мест в подземном паркинге объекта проектирования (включая 1 машино-место расширенного размера для МГН).

2.5.3. Расчет парковки индивидуального автотранспорта инвалидов   
и маломобильных групп населения (МГН)

На всех стоянках общего пользования предусмотрено выделять  
 не менее 10 процентов машино-мест (но не менее одного машино-места)   
для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и МГН включая 5 процентов машино-мест (но не менее одного места) расширенного размера.

2.5.4. Итоговое проектное решение

В границах территории проектирования предусмотрено разместить 137 машино-мест на открытых парковочных стоянках, включая 16 машино-мест для автотранспорта инвалидов и МГН (в том числе 7 машино-мест расширенного размера).

На территории общего пользования по просп. Новгородскому предусмотрена площадка для кратковременной остановки автомобилей   
и автобусов на расстояние не менее 15 м от ближайшего перекрестка.

2.6. Предельные параметры земельных участков, подлежащих застройке, и показатели проектируемого объекта

Предельные параметры земельных участков, подлежащих застройке,   
и показатели проектируемого объекта представлены в таблице 9.

Таблица 9

| №  п/п | Наименование | Параметры земельного участка |
| --- | --- | --- |
| 1 | № участка на плане | 29:22:040755:14 |
| 2 | № объекта на плане | 9 |
| 3 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Гостиничное обслуживание (4.7) |
| 4 | Площадь участка | 0,1513 га |
| 5 | Наименование объекта | Апарт-отель (гостиница) |
|  | Предельные параметры участка[[2]](#footnote-2) | |
| 6 | Плотность застройки, тыс. кв .м/га | - |
| 7 | Высота | 40 м |
| 8 | Застроенность | 50 % |
|  | Показатели объекта | |
| 9 | Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен | 0,2208 тыс. кв. м |
| 10 | Использование подземного пространства | Подземный паркинг на 9 машино-мест |
| 11 | Гостевые приобъектные  автостоянки (наземные) | 3 машино-места |
| 12 | Емкость/мощность | - |

**II. положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции 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 (при необходимости выполняется в табличной форме)**

Очередность планируемого развития территории принята по решению Технического заказчика в одну очередь – 2025-2026 год.

Развитие территории включает в себя:

размещение объекта капитального строительства – здания Апарт-отеля (гостиницы) на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040855:14 (номер на плане 9);

сохранение существующей жилой и общественной застройки;

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства и социального обслуживания населения.

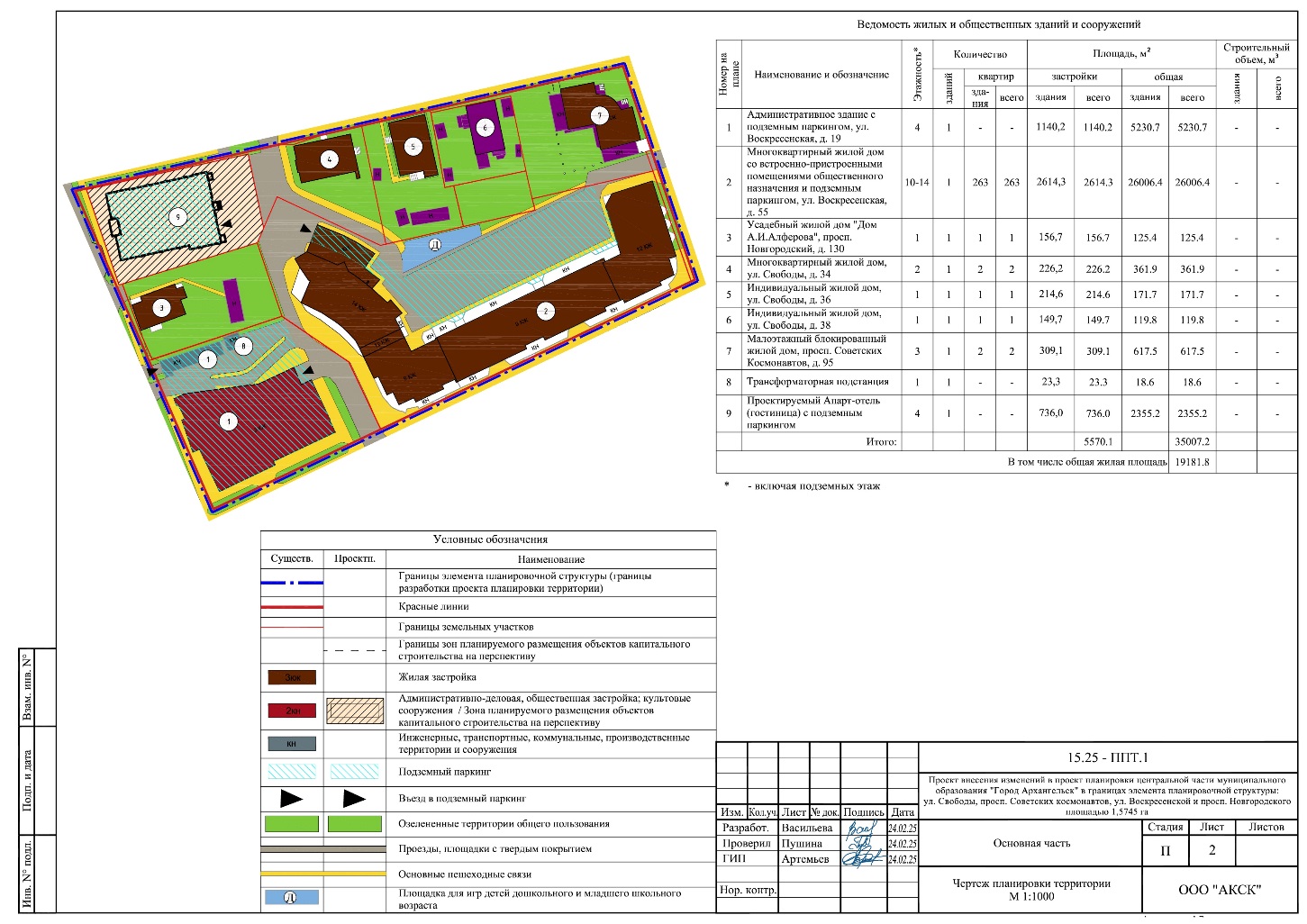
С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в таблице 10.

Таблица 10

| Очередность развития территории | Этапы развития территории | Период |
| --- | --- | --- |
| 1 очередь | Проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, благоустройство территории в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:040755:14 | 2025 – 2026 год |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЕ |
| к проекту внесения изменений  в проект планировки центральной части муниципального образования  "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Свободы, просп. Советских космонавтов,  ул. Воскресенской и просп. Новгородского площадью 1,5745 га |



\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Радиус обслуживания принят согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи" и таб.10.1 СП 42.13330.2016. [↑](#footnote-ref-1)
2. Предельные параметры приняты согласно ПЗЗ, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка [↑](#footnote-ref-2)