|  |
| --- |
| УТВЕРЖДЕН |
| постановлением Главы  городского округа  "Город Архангельск"  от 16 сентября 2024 г. № 1496 |

**ПРОЕКТ**

**внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск"   
в границах элемента планировочной структуры:   
просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 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

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа "Город Архангельск".

Объектом градостроительного планирования является элемент планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова,   
ул. Стрелковая, ул. Октябрят расположенный в территориальном округе "Майская горка" города Архангельска.

Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района Майская горка составляет 29,8624 га.

Технический заказчик: ИП Гайдамович Илья Анатольевич,  
ИНН 292600435345.

Разработчик документации: Проектная организация - ООО "АКСК", ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734, выписка СРО 2901156198-20230207-1426.

Основания для разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования   
"Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры:   
просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 га" (далее по тексту – проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск"):

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск"   
от 2 ноября 2022 года № 7033р "О подготовке проекта внесения изменений   
в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры:   
просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 га".

Проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" выполнен в соответствии с требованиями законодательства, установленными государственными стандартами, техническими регламентами в сфере строительства и градостроительства, в том числе:

заданием на внесение изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова,   
ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 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 Российской Федерации 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 (далее – СП 476.1325800.2020);

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;

СП 59.13330.2020 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений   
для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" (далее - СП 59.13330.2020);

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

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](https://arhgorduma.ru/data/1375/29.10.2020_68-p.pdf)   
(с изменениями), (далее − ПЗЗ);

проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 года № 425р (с изменениями);

местные нормативы градостроительного проектирования городского округа "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);

решение Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 "Об утверждении Правил благоустройства городского округа "Город Архангельск" (с изменениями);

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

В проекте внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" учитываются основные положения:

проекта планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 года № 425р (с изменениями);

положения об особо охраняемой природной территории в соответствии   
с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

программ комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программ комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативов градостроительного проектирования;

комплексных схем организации дорожного движения;

требований по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанных в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий;

границ территорий объектов культурного наследия, включенных   
в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

границ территорий выявленных объектов культурного наследия;

границ зон с особыми условиями использования территорий.

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки является:

реконструкция административного здания, размещенного в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:050402:80 в части пристройки служебных гаражей с помещениями складского назначения;

реконструкция АЗС на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:050402:12 и 29:22:050402:95;

строительство объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050402:38;

разработка варианта планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью   
29,8624 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 с учетом карты планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание   
и обеспечение функционирования парковок, в составе Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск;

определение параметров функциональных зон;

обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.

Проект внесения изменений в проект планировки территории 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 района Экономия 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 района Майская горка: М 1:1000.

Графические материалы разработаны по данным топографической съемки М 1:1000.

Чертеж планировки территории графической части представлен   
в приложении к настоящему проекту внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск"   
и включает в себя:

границы существующих элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (указаны сплошной штриховкой);

красные линии.

**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**

2.1. Характеристика и местоположение градостроительного квартала

Проектируемый район расположен в территориальном округе Майская горка города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" составляет 29,8624 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории являются:

с западной стороны – ул. Павла Усова;

с восточной стороны – ул. Октябрят;

с южной стороны – просп. Московский;

с северной стороны – ул. Стрелковая.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории: земли населенных пунктов.

Рельеф - спокойный.

В настоящее время территория района занята объектами производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры, объектами общественно-деловой застройки в основном торгового назначения.

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

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства представлена в графической части тома 2 на листе "Схема использования территории в период подготовки проекта внесения изменений в проект планировки территории" в масштабе 1:1000.

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

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, газонов. Парки, скверы   
на данной территории отсутствуют. Обеспеченность детскими и спортивными площадками, парковочными стоянками не выполняется.

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.

Территория проекта внесения изменений в проект планировки территории расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

зона подтопления;

санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка":

производственная зона – 19,1359 га;

многофункциональная общественно-деловая зона– 5,0495 га;

зона транспортной инфраструктуры – 4,025 га;

зона смешанной и общественно-деловой застройки – 1,652 га.

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

производственная зона (кодовое обозначение – П1);

многофункциональная общественно-деловая застройка (кодовое обозначение – О1) Подзона О1.1;

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

зона транспортной инфраструктуры (кодовое обозначение – Т).

Основные виды разрешенного использования производственной зоны (кодовое обозначение – П1):

хранение автотранспорта (2.7.1);

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

приюты для животных (3.10.2);

служебные гаражи (4.9);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

производственная деятельность (6.0);

склады (6.9);

целлюлозно-бумажная промышленность (6.11);

автомобилестроительная промышленность (6.2.1);

легкая промышленность (6.3);

фармацевтическая промышленность (6.3.1);

пищевая промышленность (6.4);

строительная промышленность (6.6);

складские площадки (6.9.1);

транспорт (7.0);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6) ;

улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования производственной зоны (кодовое обозначение – П1):

коммунальное обслуживание (3.1);

деловое управление (4.1);

обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);

недропользование (6.1);

благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования многофункциональной общественно-деловой застройки (кодовое обозначение – О1) Подзона О1.1:

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6);

государственное управление (3.8.1);

деловое управление (4.1);

магазины (4.4);

банковская и страховая деятельность (4.5);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

развлечения (4.8);

служебные гаражи (4.9);

отдых (рекреация) (5.0);

обеспечение обороны и безопасности (8.0);

обеспечение вооруженных сил (8.1);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования многофункциональной общественно-деловой застройки (кодовое обозначение – О1) Подзона О1.1:

растениеводство (1.1);

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);

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

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);

тяжелая промышленность (6.2);

склады (6.9);

транспорт (7.0);

водный транспорт (7.3);

благоустройство территории (12.0.2).

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);

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).

Основные виды разрешенного использования зоны транспортной инфраструктуры (кодовое обозначение – Т):

транспорт (7.0);

воздушный транспорт (7.4);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

служебные гаражи (4.9);

отдых (рекреация) (5.0);

улично-дорожная сеть (12.0.1);

Условно разрешенные виды использования зоны транспортной инфраструктуры (кодовое обозначение – Т):

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования для всех территориальных зон принимаются согласно статье 19 ПЗЗ.

2.2. Показатели плотности застройки функциональных зон

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями   
и сооружениями, к площади функциональной зоны;

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений (по наружному контуру здания), к площади функциональной зоны.

Показатели плотности застройки с учетом планируемой застройки отражены в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Функциональные зоны | Коэффициент застройки | | Коэффициент плотности застройки | |
| Нормативный показатель согласно СП 42.13330.2016 | Проектный показатель | Нормативный показатель согласно генеральному плану | Проектный показатель |
| Производственная зона[[1]](#footnote-1) | 0,6 | 0,2  (4,62686/19,1359) | 2,4 | 0,4  (8,51104/19,1359) |
| Многофункциональная общественно-деловая зона | 1,0 | 0,3  (1,62107/5,0495) | 2,4 | 0,4  (2,08383/5,0495) |
| Зона транспортной инфраструктуры | не установлен | - | не установлен | - |
| Зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,0 | 0,4  (0,69299/1,6520) | 1,7 | 0,7  (1,09303/1,6520) |

Проектом не предусмотрено увеличение коэффициента застройки   
и плотности застройки от предусмотренных нормативных показателей.

Предельные и планируемые проектные параметры земельных участков, подлежащих развитию представлены в таблице 2.

Таблица 2

| Номер на плане | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  в соответствии с ПЗЗ | Планируемые проектные параметры |
| --- | --- | --- |
| 33 | Минимальные размеры земельного участка для гаражей и стоянок легковых автомобилей:  одноэтажные– 30 кв. м/машино-место;  Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.  Минимальный процент застройки  в границах земельного участка – 10.  Максимальный процент застройки  в границах земельного участка – 60.  Предельное количество надземных этажей –5  Предельная высота объекта не более 27 м | Реконструкция административного здания, размещенного в границах земельного участка  с кадастровым номером 29:22:050402:80 в части пристройки служебных гаражей с помещениями складского назначения.  Площадь ЗУ – 780 кв. м.  Этажность - 1  Площадью застройки составляет 575,0 кв. м,  в том числе проектируемой застройки 260,0 кв. м;  Процент застройки – 74 %  Основной вид разрешенного использования:  служебные гаражи (4.9);  склады (6.9) |
| Минимальные размеры земельного участка:  для складов строительных материалов – 300 кв. м. на 1 000 человек.  Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.  Минимальный процент застройки  в границах земельного участка – 10.  Максимальный процент застройки  в границах земельного участка – 60.  Предельное количество надземных этажей –5  Предельная высота объекта  не более 27 м. |
| 26 | Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м.  Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.  Минимальный процент застройки  в границах земельного участка – 10.  Максимальный процент застройки  в границах земельного участка – 50.  Предельное количество надземных этажей –5  Предельная высота объекта  не более 27 м | Реконструкция АЗС на земельном участке  с кадастровым номером 29:22:050402:12 площадью 3 367 кв. м. Планируется использовать ЗУ с основным видом разрешенного использования – Объекты дорожного сервиса.  Земельный участок с кадастровым номером  29:22:050402:95 площадью 495 кв. м. планируется  использовать с основным видом разрешенного  использования- Объекты дорожного сервиса.  Реконструкция АЗС планируется с учетом  предельных параметров разрешенного строительства.  Площадь застройки - не более 1 683,5 кв. м.  Информация по точным техническим данным  реконструируемого объекта отсутствуют |
| 33.1 | Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м.  Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.  Минимальный процент застройки  в границах земельного участка – 10.  Максимальный процент застройки  в границах земельного участка – 50.  Предельное количество надземных этажей – 8  Предельная высота объекта  не более 40 м | Строительство объекта капитального строительства на земельном участке  с кадастровыми номерами 29:22:050402:38 площадью 1 257 кв. м.  Планируется использовать ЗУ с основным видом разрешенного использования – Объекты дорожного сервиса.  Площадь застройки - не более 628,5 кв. м.  Информация по точным техническим данным  объекта капитального строительства отсутствуют |

Указанные в настоящем разделе планируемые проектные параметры объектов капитального строительства являются ориентировочными и подлежат уточнению на этапе архитектурно-строительного проектирования.

2.3. Инсоляция

Инсоляция существующих, проектируемых зданий и прилегающих территорий соответствует требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Перед началом проектирования архитектурной мастерской надлежит разработать эскизный проект с детальной посадкой здания на земельный участок и подтверждением соблюдения нормативных требований   
по инсоляции.

2.4. Благоустройство

Благоустройство объектов выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами.

Форма зданий, их постановка на местности, и внутренняя планировка определены в соответствии с соблюдением санитарно-гигиенических условий. До соседних зданий устроены достаточные нормативные разрывы с учетом   
не затенения соседних зданий и инсоляции.

Въезд и выезд на территорию благоустройства предусмотрены   
с магистральных улиц с увязкой с внутриквартальными проездами. Покрытие всех проездов и площадок для стоянки автотранспорта предусмотрено   
с асфальтобетонным покрытием. Пешеходные тротуары и дорожки -   
с покрытием мелкоразмерной тротуарной плиткой. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью необходимо устройство специальных съездов   
для маломобильных групп населения (далее – МГН) с уклоном не более   
10 процентов. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов   
и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения   
не должна превышать 0,04 метра.

Вертикальная планировка решается путем инженерной подготовки территории подсыпкой песком не ниже уровня возможного подтопления территории, определенного раз в сто лет. Детальная планировка, определяется при рабочем проектировании, исходя из условий отвода поверхностных вод   
за счет продольных и поперечных уклонов к дождеприемникам проектируемой и существующей ливневой канализации.

Территория не занятая проездами, тротуарами и площадками - озеленяется путем устройства газонов и посадки деревьев и кустарников   
в местах свободных от инженерных сетей и путей движения пожарной техники.

2.5. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

В границах планировочного района размещение жилой застройки   
не планируется.

2.6. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Транспортная инфраструктура территории сформированы.

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 просп. Московскому, ул. Павла Усова, ул. Октябрят – магистральные улицы районного значения,   
ул. Стрелковой – улице и дороге местного значения.

Транспортная и инженерная инфраструктуры территории подлежат реконструкции в границах земельных участков с планируемым размещением объектов капитального строительства.

Схема организации движения транспорта, а также схема организации улично-дорожной сети представлены в графической части тома 2.

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

Существующие объекты транспортной инфраструктуры представлены улично-дорожной сеть, тротуарами, АЗС, объектами хранения автотранспортных средств.

Планируемая улично-дорожная сеть предусмотрена с капитальным типом покрытия – асфальтобетон.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами: по просп. Московскому – № 64, 5, 62, 41, 15.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена   
по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки. Тротуары предусмотрены из тротуарной плитки с бордюрным камнем. Ширина тротуаров, расположенных на придомовой территории, составляет 2,25 метра. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

Данным проектом внесения изменений в проект планировки территории предусмотрено размещение в границах территории планирования проездов – это подъезд транспортных средств к жилым зданиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов с обеспечением нормативных показателей:

расчетная скорость движения – 20 км/ч;

ширина полосы движения– 3,0 м;

число полос движения – 2;

наименьший радиус кривых в плане – 40 м;

наибольший продольный уклон – 80 ‰;

минимальный поперечный уклон – 10 ‰;

максимальный поперечный уклон – 30 ‰.

2.6.1. Объекты хранения автотранспорта

Существующее положение:

в границах территории проектирования располагаются объекты   
для постоянного хранения автомобилей в виде наземных гаражей;

Перспективное положение:

временное хранение автомобилей в производственной зоне предусматривается осуществлять на открытых парковочных стоянках   
в границах земельных участков объектов производственной, инженерной   
и транспортной инфраструктуры.

Расчет парковочных мест выполнен согласно РНГП, а также   
в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016.

Расчет парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и МГН выполнен согласно пункту 3 таблицы 20 статьи 24 МНГП:

для парковки индивидуального автотранспорта МГН около учреждений и предприятий обслуживания принимаем не менее 10 процентов мест   
от общего количества парковочных мест, в том числе 5 процентов мест расширенного размера согласно СП 59.13330.2020.

В границах земельных участков производственной зоны парковочные места для МГН проектным решением не предусмотрены.

Согласно пункту 3 статьи 12 главы 4 МНГП допускается предусматривать:

сезонное хранение 15 процентов парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных в производственных зонах.

Размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей принято в соответствии с противопожарными требованиями.

Принятые проектные решения отражены в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Расчетная единица | Расчет | Принятое число маш.-мест | в т.ч. мест для МГН/расшир. размера |
| 1 | Административные объекты | 1 машино-место на 60 кв. м общей площади офисных зданий | 8871,7/60=148 | 148 | 15/8 |
| 2 | Торговые здания (специализированные магазины) | 1 машино-место на 70 кв. м расчетной площади | 7799/70=112 | 154 | 16/8 |
| 3 | Объекты производственной деятельности, склады | 1 машино-место на 550 кв. м | 37610,73/550=69 | 250 | Не предусмотрено |
|  | Итого |  | 329 | 552 | 31/16 |

Проектным решением предусмотрено разместить в пределах района планировки 552 машино-места (в том числе 31 машино-место для МГН,   
из них 16 – расширенного размера) на открытых стоянках для хранения легковых автомобилей, что в сумме превышает расчетное число 329 машино-мест.

Также на территории проектирования располагаются объекты  
для постоянного хранения автомобилей (гаражи).

2.7. Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения

Пункт не разрабатывается, размещение жилой застройки в границах планировочного района не предусмотрено.

2.8. Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры

2.8.1. Объекты санитарной очистки территории

В зоне общественной и производственной застройки площадки твердых бытовых отходов (далее - ТБО) предусмотрены к размещению для каждого предприятия, организации в границах собственного земельного участка. Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских свалках ТБО.

Обеспеченность предприятиями и сооружениями по обезвреживанию, транспортировке и переработке твердых бытовых отходов местного значения выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

2.8.2. Объекты электроснабжения

Требуемая электрическая нагрузка для развития территории отражена   
в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Функциональное назначение территории | Единица измерения | Значение  показателя | Формула расчета |
| Общественно-деловая застройка | Вт/кв.м общей  площади зданий | 40 | 40 х 32334,25 =  1293,4 кВт |
| Застройка производственного и складского назначения | кВт/га | 170 | 170 х 19,1359=3253,1кВт |

Существующее положение: обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется путем сохранения существующих трансформаторных подстанций.

2.8.3. Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение: в границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения   
и водоотведения, обеспечивающие существующую застройку.

Перспективное положение: строительство подземных сетей водоснабжения и водоотведения общественной и производственной застройки не предусмотрено.

Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории и отражен   
в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Функциональное назначение территории | Объем поверхностных вод, поступающих на очистку  (куб. м/сут. с 1 га территории) | Расчет |
| Межмагистральные территории (га) | | |
| От 10 до 50 га | 40 | 40 х 29,8624 = 1195 куб. м/сут. |

Обеспеченность территории проектирования объектами водоснабжения   
и водоотведения в части размещения подземных инженерных сетей обеспечивается. Подключение существующих и проектируемых объектов предусмотрено к централизованным городским инженерным сетям согласно договорам на технологическое подключение ресурсоснабжающих организации.

2.8.4. Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования централизованное газоснабжение отсутствует.

Перспективное положение: строительство сетей газоснабжения   
для отопления жилой, общественной и производственной застройки   
не предусмотрено.

2.8.5. Объекты теплоснабжения

Существующее положение: энергогенерирующие сооружения   
и устройства, котельные, предназначенные для теплоснабжения городской застройки, размещаются на территории производственных зон. Обеспечение многоквартирной жилой, общественной застройки расположенной в границах территории проектирования выполняется со стороны просп. Московского,   
от магистральных тепловых сетей, проходящих за границами проектируемой территории. В границах территории проектирования расположены подземные тепловые сети в двухтрубном исполнении.

Перспективное положение: строительство тепловых сетей   
не предусмотрено.

Нормативы обеспеченности объектами теплоснабжения принимаются   
в размере не менее 0,5 килокалорий на отопление 1 кв. м площади в год.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение общественных зданий планировочного района на перспективу составит   
0,0161 Гкал/год (0,5ккал/год х 32334,25 кв. м).

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

2.9. Характеристики объектов капитального строительства гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций определяются в соответствии   
с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ "О пожарной безопасности", Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Площади земельных участков для размещения пожарных депо устанавливаются с учетом следующих нормативов:

на 2 пожарных автомобиля - 0,8 га;

на 4 пожарных автомобиля - 1,0 га;

на 6 пожарных автомобилей - 1,2 га.

В смежных микрорайонах располагаются:

городской центр гражданской защиты населения, ул. Нагорная, д. 56;

управление по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям,   
просп. Ломоносова, д. 30,

служба спасения им. И.А. Поливанова, просп. Ленинградский, д. 10.

Уровень обеспеченности и территориальной доступности для объекта территориального планирования в границах зоны обслуживания радиусом   
не более 3 км - выполняется в полном объеме.

2.10. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Существующее положение:

в границах проектирования отсутствуют объекты федерального, регионального и местного значения;

комплексное развитие территории не предусмотрено ПЗЗ.

Перспективное положение: в границах планировочного района, допустимо размещение объектов капитального строительства регионального   
и местного значения, с учетом требований нормативной документации градостроительного проектирования, предельно-допустимых параметров разрешенного строительства в соответствии с ПЗЗ.

2.11. Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры муниципального образования "Город Архангельск" на период 2018 - 2025 годов, а также программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025 года не включает в себя мероприятия, затрагивающие проектируемую территорию.

2.12. Характеристика планируемого развития территории

Размещение новых объектов строительства предусмотрено с учетом нормативных отступов от границ земельных участков 3 метра и от красных линий 5 метров.

Технико-экономические показатели и площади нормируемых элементов территорий общего пользования представлены в таблице 6.

Таблица 6

| № п\п | Наименование | Ед. изм. | Существ. положение | Расчетный срок |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Территория в границах проектирования: | га | 29,8624 | 29,8624 |
|  | производственная зона | 19,1359 | 19,1359 |
|  | многофункциональная общественно-деловая зона | 5,0495 | 5,0495 |
|  | зона транспортной инфраструктуры | 4,025 | 4,025 |
|  | зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,652 | 1,652 |
| 2 | Площадь застройки, в том числе: | га | 6,91492 | 6,94092 |
|  | производственная зона | 4,43472 | 4,46072 |
|  | многофункциональная общественно-деловая зона | 1,62107 | 1,628392 |
|  | зона транспортной инфраструктуры | - | - |
|  | зона смешанной и общественно-деловой застройки | 0,69299 | 0,69299 |
| 3 | Улично-дорожная сеть,  в том числе: | га | 20,12644 | 20,12609 |
|  | дороги и проезды | 19,15394 | 19,15359 |
|  | тротуары | 0,9725 | 0,9725 |
| 4 | Площадь озеленения | га | 2,82104 | 2,79539 |
| 5 | Коэффициент застройки\*  (отношение площади застройки к площади функциональной зоны) | Нормативный показатель согласно  СП 42.13330.2016 |  |  |
|  | производственная зона | 0,6 | 0,2  (4,43472/19,1359) | 0,2  (4,6072/19,1359) |
|  | многофункциональная общественно-деловая зона | 1,0 | 0,3  (1,62107/5,0495) | 0,3  (1,628392/5,0495) |
|  | зона транспортной инфраструктуры | - | - | - |
|  | зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,0 | 0,4  (0,69299/1,6520) | 0,4  (0,69299/1,6520) |
| 6 | Коэффициент плотности застройки  (отношение общей площади здания к площади функциональной зоны): | Нормативный показатель согласно генеральному плану |  |  |
|  | производственная зона | 2,4 | 0,4  (8,48504/19,1359) | 0,4  (8,51104/19,1359) |
|  | многофункциональная общественно-деловая зона | 2,4 | 0,4  (2,08383/5,0495) | 0,4  (2,140395/5,0495) |
|  | зона транспортной инфраструктуры | - | - | - |
|  | зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,7 | 0,7  (1,09303/1,6520) | 0,7  (1,09303/1,6520) |
| 7 | Общая площадь (по внешним размерам зданий), в том числе: | га |  |  |
|  | производственная зона | 8,48504 | 8,51104 |
|  | многофункциональная общественно-деловая зона | 2,08383 | 2,140395 |
|  | зона транспортной инфраструктуры | - | - |
|  | зона смешанной и общественно-деловой застройки |  | 1,09303 | 1,09303 |

Предельные параметры земельных участков, подлежащих застройке,   
и показатели проектируемого объекта представлены в таблице 7.

Таблица 7

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Параметры земельного участка | | |
| 1 | № участка на плане | :80 | :12 и :95 | :38 |
| 2 | № объекта на плане | 33 | 26 | 33.1 |
| 3 | Виды разрешенного использования земельных участков  и объектов капитального строительства | служебные гаражи  склады | объекты дорожного сервиса | объекты дорожного сервиса |
| 4 | Площадь участка | 0,078 га | 0,3367 га и 0,0495 га | 0,1257 га |
| 5 | Наименование объекта | реконструкция административного здания с пристройкой служебных гаражей с помещениями складского назначения | АЗС | объекты дорожного сервиса |
|  | Предельные параметры участка в соответствии с ПЗЗ | | | |
| 6 | Плотность застройки, тыс.кв.м/га | 2,4 | 2,4 | 2,4 |
| 7 | Высота | 40 м | 27 м | 27 м |
| 8 | Застроенность | 60 % | 50 % | 50 % |
|  | Показатели объекта | | | |
| 9 | Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен | 0,890 тыс. кв. м | 1,6835 тыс. кв. м | 0,6285 тыс. кв. м |
| 10 | Использование подземного пространства | - | - | - |
| 11 | Гостевые приобъектные  автостоянки (наземные) | - | - | - |
| 12 | Емкость/мощность | - | - | - |

**III. 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**

В настоящем проекте внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" предлагается развитие территории проектирования   
по следующим направлениям:

производственная сфера

развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей;

инженерная, транспортная, коммунальная инфраструктуры.

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

Планируемое развития территории принято по решению Технического заказчика в одну очередь развития – 2024 - 2030 год.

Развитие территории включает в себя:

реконструкция административного здания, размещенного в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:050402:80 в части пристройки служебных гаражей с помещениями складского назначения;

реконструкция АЗС на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:050402:12 и

29:22:050402:95;

строительство объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050402:38.

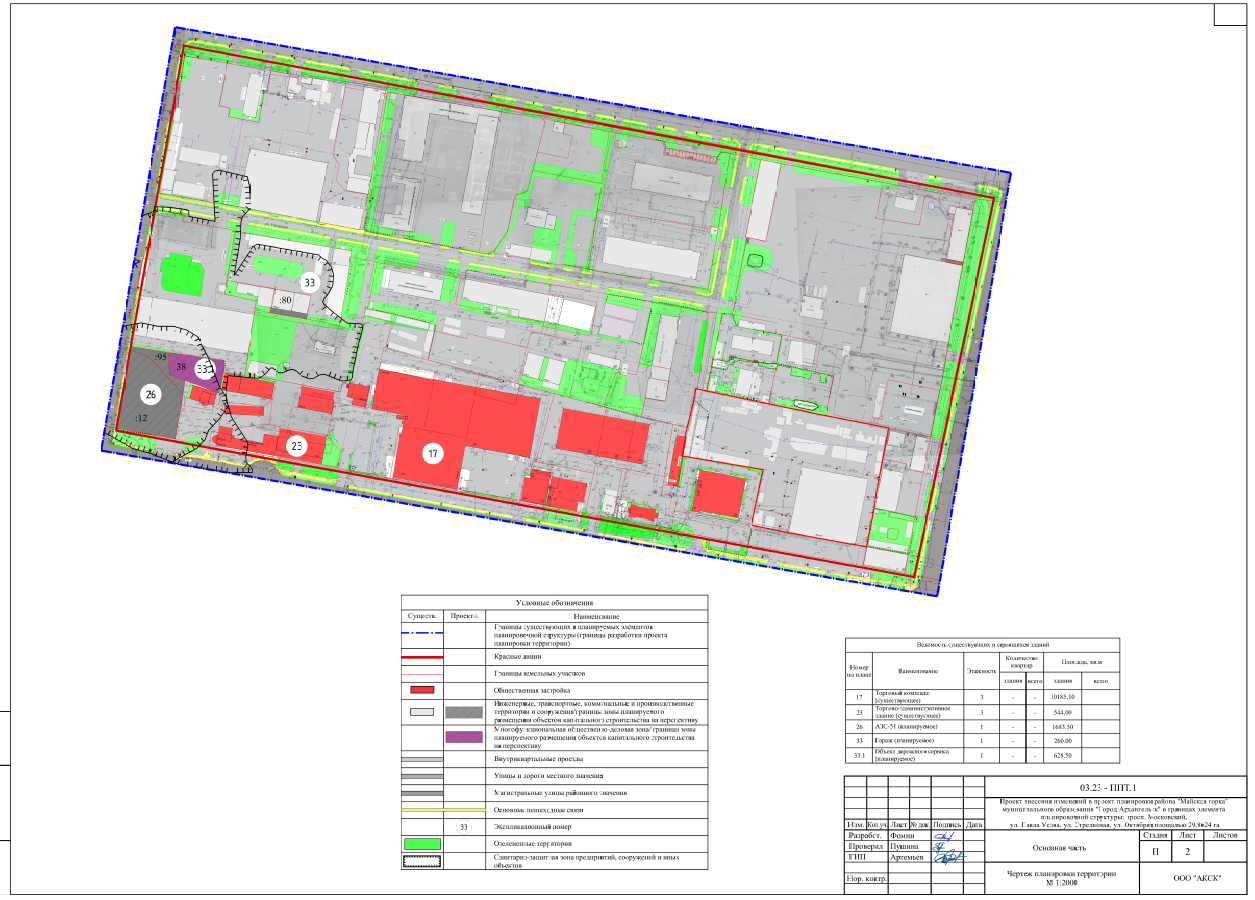
Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры - представлены в таблице 8.

Таблица 8

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Этапы  проектирования,  строительства,  реконструкции | Описание развития территории | Примечание |
| 1 этап | Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку | Получение градостроительного плана, технических условий - 2024 год |
| 2 этап | Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также  по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения | 2024 - 2030 годы |
| 3 этап | Строительство планируемого объекта капитального строительства и его подключение к системе инженерных коммуникаций | 2024 - 2030 годы |
| 4 этап | Ввод объекта капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию | 2024 - 2030 годы |

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

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЕ к проекту внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, ул. Стрелковая, ул. Октябрят площадью 29,8624 га |



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

1. Принято в виде коммунально-складской зоны в зависимости от расположенных объектов застройки. [↑](#footnote-ref-1)