

"Проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск"

Положение о планировке территории

Введение

Проект планировки района "Майская горка" разработан в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект выполнен на основе действующих нормативно-правовых документов:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";

действующие нормы и правила по разделам проекта.

В проекте учитываются основные положения Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" (с изменениями), Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" (с изменениями и дополнениями), постановления Правительства Архангельской области от 18.11.2014 № 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)".

Проект подготовлен на данных топографической съемки М 1:500, с использованием цифровых материалов по существующей структуре землепользования и информации о состоянии инженерной инфраструктуры на проектируемой территории, сведениях о численности и структуре постоянно проживающего на территории населения и прочих материалах по разделам проекта.

Очередность в данном проекте принята I очередь строительства – 2023 год.

Расчетный срок строительства – 2030 год.

1. Мероприятия по развитию территории

1.1. Архитектурно-планировочное решение. Функциональное зонирование

Проектом планировки определены следующие приоритетные мероприятия по развитию территории:

Планировочная концепция и функциональное зонирование района "Майская горка" определены в проекте планировки на основе решений Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", сложившегося использования территории и исходя из специфики положения планировочного положения района, наиболее освоенного и приближенного к историческому центру Архангельска.

Основная планировочная концепция проекта – создание комфортного для проживания, работы и отдыха, благоустроенного, архитектурно-выразительного многофункционального района города, являющегося естественным продолжением исторической планировочной структуры Архангельска, вытянувшегося вдоль берегов реки Северной Двины.

Планировочную структуру района "Майская горка" определяют сложившиеся главные транспортно-планировочные оси – проспект Ленинградский, Окружное шоссе, проспект Московский – ул.Воронина (продольные направления), а также ряд поперечных транспортных связей – ул.Смольный Буян, ул.Павла Усова, ул.Октябрят, ул.Галушина и ряд других. Планировочная структура района практически сложилась, определена в зафиксированных красных линиях и в задачи данного проекта планировки входило развитие данной структуры в соответствии со сложившимся масштабом планировочной сетки. В проекте планировки транспортная сеть района усилена как продольными, так и поперечными транспортными связями. Одно из важнейших планировочных и транспортных мероприятий – первоочередное продолжение проспекта Московского в южном направлении.

Проектом предлагаются следующие основные планировочные мероприятия.

Жилые зоны

Район "Майская горка" является одним из наиболее перспективных районов нового жилищного строительства. Предусматривается продолжение формирования новых многоэтажных микрорайонов на территориях, расположенных севернее проспекта Московского (микрорайоны VI-VII), необходимо комплексное освоение территорий нового строительства с полным комплексом обслуживающих объектов и элементов благоустройства. В южной части района также предусмотрены значительные объемы нового жилищного строительства (микрорайоны I, V).

Предусматривается замена устаревшего малоэтажного фонда, находящегося в плохом техническом состоянии вдоль проспекта Ленинградского в южной части района.

Необходимо проведение мероприятий по комплексному благоустройству, инженерному оборудованию территории, развитию транспортной и социальной инфраструктур жилых кварталов острова Краснофлотского.

Общественно-деловые зоны

Важными элементами планировочной структуры района должны стать проектируемые общественно-деловые зоны городского значения в районах двух существующих мостовых переходов.

Линейные зоны обслуживания организуются вдоль транспортно-пешеходных направлений, формирующихся между Московским и Ленинградским проспектами.

На стыке производственных и селитебных территорий организуются многофункциональные зоны, где размещаются учреждения и предприятия обслуживания широкого спектра, медицинские центры.

Рекреационные зоны

В проекте реализуется одна из главных планировочных задач – выход города к воде, создание в проектируемом районе участков озелененной прогулочной набережной вдоль берега реки Северной Двины. Предусматривается организация группы крытых спортивных комплексов и размещение некапитальных спортивных плоскостных сооружений открытого типа.

Многофункциональная парковая зона с объектами развлечения и спорта размещена в районе озера Бутыгино с северной и южной сторон проспекта Московского. Берега озера необходимо спланировать и благоустроить, оснастить инфраструктурой отдыха.

На острове Краснофлотском поэтапно формируется спортивно-рекреационная зона городского значения. Планируется размещение всепогодных объектов и территорий для массовых видов отдыха и спорта: базы водного спорта, трассы биатлона, крупный многофункциональный спортивный комплекс, территории для зимних видов спорта (освещенные лыжные трассы, зимний стадион и др.), организуются зоны для всепогодного семейного и детского отдыха и прочее. Необходимо устройство удобных съездов на остров, организация регулярного транспортного сообщения, строительство автостоянок, пунктов проката спортивного инвентаря, дорожно-тропиночной сети, велодорожек, пристаней и причалов.

Производственные зоны

Проектом планировки намечено проведение реконструктивных мероприятий в отношении существующих производственных территорий вдоль улицы Смольный Буян, а также объектов, расположенных по проспекту Ленинградскому на въезде в район со стороны центра.

В проекте предложены мероприятия по планировочной реорганизации Северного Ломоносовского промышленного узла: вдоль проспекта

Московского формируются обслуживающие зоны, оборудованные крупными автостоянками и многоэтажными парковками. В балансе территории промышленного узла увеличиваются территории общественно-делового, транспортного назначения. Предусматривается модернизация предприятий с целью сокращения санитарно-защитных зон и более эффективного использования территорий. Необходимо комплексное благоустройство территорий промышленного узла с организацией дополнительных проездов, пешеходных подходов к проходным, развитием общественного транспорта.

Предусматривается реконструкция и благоустройство территории, примыкающей к производственной территории бывшего ОАО "Лесозавод-3" на береговой части реки Северной Двины вдоль проспекта Ленинградского, организация зон озеленения общего пользования, формирование многофункциональных зон, организация автостоянок. На части территории ОАО "Лесозавод-3" по южной стороне проспекта Ленинградского планируется организация технопарка.

1.2. Городское озеленение

Мероприятия по развитию и благоустройству городского озеленения

В соответствии с основными архитектурно-планировочными решениями проектом предлагается следующее развитие городского озеленения:

- обустройство участков набережной вдоль реки Северной Двины с организацией прогулочной зоны, мест отдыха;

- строительство скверов в районе зоны нового жилищного строительства в северной части территории проекта планировки в районе проспекта Московского;

- обустройство сквера по улице Лесопильщиков;

- развитие внутриквартального озеленения: строительство мест отдыха, детских и спортивных площадок, обновление растительности;

- обустройство и восстановление газонов в застроенной части территории проекта планировки;

- омоложение, дополнительные посадки зеленых насаждений;

- санитарная уборка лесных массивов;

- использование ассортимента пылегазоустойчивых пород деревьев и кустарников при посадках вдоль транспортных магистралей, в санитарно-защитных зонах предприятий;

- разработка проекта реконструкции и озеленения территории, периодическое проведение лесоустроительных и лесозащитных работ;

- установка опознавательных знаков озелененных территорий, попадающих в санитарно-защитные зоны.

1.3. Социально-экономическое развитие

Мероприятия по развитию жилищного фонда

Строительство жилищного фонда на расчетный срок проекта в объеме 1554,6 тыс.кв.м, средняя жилищная обеспеченность 30 кв.м общей площади на человека.

Структура нового жилищного строительства по этажности на расчетный срок:

- многоэтажная жилая застройка – 85 процентов,
- среднеэтажная жилая застройка – 15 процентов.

Мероприятия по оптимизации размещения производственных и производственно-деловых зон

Развитие производственной деятельности должно происходить с учетом следующих требований:

- экологичности характера производства;
- высокого технического уровня производства, позволяющего выпускать конкурентоспособную продукцию;
- рационального использования имеющихся производственных территорий.

В проекте предусмотрены планировочные мероприятия, направленные на оптимизацию пространственной организации территории в соответствии с указанными требованиями.

Основные направления развития объектов промышленного и коммунально-складского назначения:

формирование системы производственных и многофункциональных производственно-деловых зон для обеспечения условий для развития основных градообразующих предприятий города, в том числе за счет повышения эффективности использования существующих производственных мощностей, реконструкции и модернизации устаревших технологических процессов и оборудования, внедрения новых прогрессивных технологий;

обеспечение условий для реализации Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" и приоритетных инвестиционных проектов по развитию промышленного комплекса;

содействие перепрофилированию отдельных производственных объектов до допустимого класса опасности в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

Параметры нового строительства производственных зон должны отвечать требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

Мероприятия по развитию объектов обслуживания населения

Проектом предусмотрено формирование системы общественно-деловых зон микрорайонного и общегородского значения.

На площадках нового многоэтажного жилищного строительства, а также вблизи проектом предусматривается строительство объектов обслуживания микрорайонного значения (учреждения образования).

В зонах рекреационного назначения (озеленения) на набережной реки Северной Двины и в зонах новой жилой застройки предлагается размещать некапитальные спортивные плоскостные сооружения открытого типа.

Параметры размещаемых объектов обслуживания

Спортивный комплекс, пропускная способность, чел (тыс.кв.м площади пола)	Деловые и офисные центры, тыс. кв. м площ.	Магазины, тыс кв.м торг. площ.	Производственно-деловые комплексы, тыс. кв. м площ.	Культурно-досуговые учреждения, мест	Объекты общественного питания, мест
7450 (64,0 тыс.кв.м)	88,5	71,0	24,0	6000	570

Ориентировочная численность работающих в размещаемых объектах обслуживания, тыс. чел.

Обрабатывающая промышленность, склады, производственные базы	Торговля (включая опт), предоставление услуг	Продажа и обслуживание автомобилей	Управление, бизнес	Объекты общественного питания	Культура, спорт, образование
1,2	3,0	0,2	5,0	0,95	0,6

Расчет нормативной потребности населения в объектах обслуживания

Наименование учреждений обслуживания	Ед. измерения	Требуемая вместимость на расчетный срок (75,4 тыс.чел)	В том числе на I этап (64,0 тыс.чел.)	В том числе на II этап (68,0 тыс.чел.)
Учреждения образования				
Дошкольные учреждения	мест	7540	6400	6800
Школы	мест	13572	11520	12240
Учреждения здравоохранения				
Больницы	коек	1015 (799)	862 (678)	916 (721)
Амбулаторно-поликлинические учреждения	пос. в смену	1369 (1463)	1162 (1242)	1234 (1319)
Спортивные сооружения				
Спортивные залы	кв.м площ. пола	26390	22400	23800

Плоскостные сооружения	тыс.кв.м	147,03	124,8	132,6
Учреждения культуры				
Клубы, дома культуры	место	1508	1280	1360
Библиотеки	тыс. экз.	301,6	256	272
Предприятия торговли и общественного питания				
Магазины	кв.м торговой площади	21112 (39283)	17920 (33344)	19040 (35428)
Предприятия общественного питания	посадочных мест	3016	2560	2720

1.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры

1. Формирование транспортного каркаса территории, представленного магистральной улицей районного значения (протяженность 2,7 км, пр.Московский и его продолжение до ул.Воронина);

2. Реконструкция отдельных участков магистральной улично-дорожной сети (далее – УДС) (уширение проезжих частей, устройство тротуаров, велосипедных дорожек, полос озеленения).

3. Дополнение магистральных направлений улицами местного значения (в основном жилыми).

4. Оснащение пересечений и примыканий сети магистральной УДС транспортными развязками в одном и разных уровнях.

5. Создание системы основных пешеходных и велосипедных направлений, выделение с этой целью в пределах проектируемых красных линий широких полос озеленения (для устройства бульваров).

6. Реконструкция участков прибрежной зоны.

7. Строительство причала на острове Краснофлотском.

8. Организация хранения и обслуживания транспортных средств из расчета обеспеченности населения легковым индивидуальным автотранспортом 320 легковых автомобилей на 1000 жителей и расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей – 24,1 тыс.ед.:

сооружение четырех многоярусных гаражей по 1000 и четырех – по 500 машино-мест (общей вместимостью 6,0 тыс. машино-мест);

сохранение существующих массивов боксовых гаражей в северной части района;

сооружение встроенных, пристроенных, подземных и полуподземных гаражей при проектировании и возведении новых, реконструкции существующих объектов жилой и общественной застройки;

организация платных открытых охраняемых стоянок постоянного хранения на проектируемых площадках (вместимостью 2,5 тыс. машино-мест);

организация станции технического обслуживания.

1.5. Развитие инженерной инфраструктуры

Водоснабжение

Для гарантированного водоснабжения объектов проектируемой территории города необходимы следующие мероприятия:

Мероприятия на первый этап:

проектирование и строительство новой водопроводной сети Д-500 мм от ЦОСВ до ул.Карпогорской и далее по ул.Карпогорской до пр.Московского;

реконструкция водопроводной сети Д-300 мм вдоль ул.Галушина, от дома № 11 до дома № 7 (замена на Д-400 мм);

реконструкция камеры на водопроводных сетях на выходе из ЦОСВ с внедрением удаленного регулирования распределения подачи воды между центральным районом и южной частью города;

реконструкция ВНС № 64 в VI микрорайоне округа Майская горка;

реконструкция водопроводной сети по проспекту Ленинградскому;

строительство водопроводных сетей в районах нового строительства.

Мероприятия на второй этап:

строительство водопроводных сетей в районах нового строительства.

Водоотведение

Для гарантированной работы системы хозяйственно-бытовой канализации необходимы следующие мероприятия:

Мероприятия на первый этап:

реконструкция КНС-8;

реконструкция самотечного коллектора Д-500 мм к КНС-8 от ул.Галушина до пр.Московского;

строительство канализационных сетей в районах нового строительства;

ремонт очистных сооружений на острове Краснофлотском.

Мероприятия на второй этап:

строительство канализационных сетей в районах нового строительства.

Электроснабжение

Для обеспечения электроэнергией проектируемой застройки потребуются проведение следующих мероприятий:

Мероприятия на первый этап:

строительство новых электрических подстанций 110/10 кВ "Майская горка" и "Краснофлотская";

строительство кабельных линий 110 кВ от Архангельской ТЭЦ и ПС 110 кВ "Жаровиха" до ПС 110/10 кВ "Майская горка" и "Краснофлотская";

строительство трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ и кабельных линий 10 кВ.

Мероприятия на второй этап:
 строительство 4 распределительных пунктов 10 кВ и питающих кабельных линий 10 кВ к ним;
 строительство трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ и кабельных линий 10 кВ.

Теплоснабжение

Для обеспечения бесперебойной и надёжной работы системы теплоснабжения необходима поэтапная реконструкция и модернизация элементов системы теплоснабжения и проведение ряда мероприятий.

Мероприятия на первый этап:
 реконструкция существующей Архангельской ТЭЦ;
 реконструкция существующих тепловых сетей от АТЭЦ;
 прокладка магистральных т/сетей к новым площадкам строительства;
 реконструкция существующих котельных на острове Краснофлотском с переводом на газ.

Мероприятия на второй этап:
 прокладка магистральных теплопроводов к новым площадкам строительства.

Газоснабжение

Для обеспечения стабильного и надёжного газоснабжения и улучшения социальных условий проживания населения необходимо поэтапное осуществление ряда мероприятий.

Мероприятия на первый этап:
 строительство магистральных газопроводов среднего давления;
 газоснабжение котельных на острове Краснофлотском;
 строительство ГРП.

Мероприятия на второй этап:
 строительство уличных газопроводов среднего давления;
 строительство ГРП.

Связь

Мероприятия на первый этап:
 Телефонизация:
 проведение модернизации существующих ПС-3,4 с увеличением их емкости со строительством линейных сооружений.

Радиофикация:
 увеличение мощности ОУС-5 на 5 кВт;
 оборудование ТП звуковой частоты со строительством магистрального фидера.

Мероприятия на второй этап:
 Телефонизация:
 открытие новой цифровой подстанции со строительством линейных сооружений.

Радиофикация:
оборудование ТП звуковой частоты со строительством магистрального фидера.

1.6. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Мероприятия по инженерной подготовке и инженерной защите территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории	Един. измер.	Объем работ
Рекультивация территории (снос ветхих строений, разборка дорожных покрытий, коммуникаций, зачистка и санация грунтов)	га тыс.м ³	305,0 782,2
Срезка растительного грунта на площадках нового строительства	тыс.м ³	76,3
Благоустройство озера Бутыгино (расчистка от ила акватории с профилированием ложа и обустройством береговой зоны)	га тыс.м ³	4,2 25,2
Благоустройство заливов на острове Краснофлотском (спрямление, расчистка, дноуглубление русла)	га тыс.м ³	15,0 225,0
Укрепление правого берега реки Северной Двины с организацией набережных, в том числе:		
полукосного типа	км	0,9
откосного типа	км	1,4
Берегоукрепление гребных каналов на острове Краснофлотском (заливы в зоне отдыха)	км	3,8
Выторфовка под дорожные покрытия проектируемых улиц и по трассам уличных подземных инженерных сетей	га тыс.м ³	5,8 116,
Подсыпка территории	га тыс.м ³	15,6 234,0
Устройство уличной сети дождевой канализации	км	11,0
Устройство очистных сооружений дождевой канализации	сооруж.	3
Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод (устройство дренажа зданий)	га	305,0
Объем земляных работ по организации рельефа (вертикальная планировка территории)	га тыс.м ³	305,0 915,0

1.7. Охрана окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей среды

Для улучшения состояния окружающей среды предлагаются следующие мероприятия:

оптимизация функционального зонирования и планировочной структуры территории для обеспечения рационального природопользования;

соблюдение регламентов зон с особыми условиями использования территорий, обеспечение необходимых разрывов между нормируемыми объектами и источниками загрязнения окружающей среды, расположенных за пределами площадки проектирования;

разработка проекта единой санитарно-защитной зоны для комплекса производственных и производственно-складских территорий в северо-

западной части территории, недопущение размещения объектов выше 3–4 класса опасности;

разработка проектов санитарно-защитной зоны с уточнением границ санитарно-защитной зоны в направлении к жилой застройке предприятий промышленной зоны на юго-западе района на берегу реки Северной Двины;

разработка проектов сокращения санитарно-защитных зон промышленных предприятий, расположенных на острове Краснофлотском (не выше 5 класса опасности);

проведение контрольных измерений по концентрации загрязняющих веществ и шуму вблизи жилой застройки для объектов 4–5 класса опасности, в случае выявленных нарушений – реализация мероприятий (в том числе и за счет собственников перечисленных объектов) по уменьшению негативного влияния на нормируемые объекты;

установка шумозащитного экрана вдоль железной дороги в районе перекрестка пр.Ломоносова и ул.Смольный Буян в целях соблюдения нормативных показателей физических параметров (шум, вибрация) в зоне жилой застройки;

ограничение автомобильного (особенно транзитного грузового) движения в жилых зонах;

благоустройство и организация озелененных территорий специального (защитного) назначения в санитарно-защитных зонах промышленных объектов, вдоль улично-дорожной сети;

установка современных трансформаторов, оборудованных звукопоглощающими кожухами;

осуществление регулярного вывоза отходов и снега в соответствии с решениями Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск";

оборудование площадок и установка контейнеров на территории гаражей и стоянок;

развитие и благоустройство системы городского озеленения.

2. Техничко-экономические показатели и параметры планируемого строительства

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Сущ. положение	Расчетный срок (с учетом сущ. положения)
1	Территория			
1.1	Общая площадь в границах проектирования, в том числе:	га	1303,4	1303,4
	Жилые:			
	зона многоэтажной жилой застройки	га	95,6	262,8
	зона среднеэтажной жилой застройки	га	18,6	51,0
	зона малоэтажной жилой застройки	га	81,9	20,7
	зона индивидуальной жилой застройки	га	102,3	1,5
	Общественно-деловые:			

	зона делового, общественного и коммерческого назначения	га	29,0	113,4
	зона культового назначения	га	0,8	2,2
	зона учреждений здравоохранения	га	5,3	5,6
	зона многофункционального назначения	га	0	46,6
	Производственные и коммунально-складские:			
	зона производственных и коммунально-складских объектов	га	193,4	103,1
	Инженерной и транспортной инфраструктур:			
	объектов инженерной инфраструктуры	га	22,4	17,0
	объектов железнодорожного транспорта	га	1,9	0
	объектов автомобильного транспорта	га	66,5	31,7
	Рекреационные:			
	зона спортивных комплексов и сооружений	га	10,5	61,7
	зона залесенных территорий	га	0	121,9
	зона благоустроенных озелененных территорий	га	5,8	172,6
	зона пляжей		0	8,9
	Сельскохозяйственного назначения:			
	садоводческих товариществ	га	18,6	20,2
	зона огородов	га	6,4	0
	Специального назначения:			
	зона военных объектов и режимных территорий	га	1,6	0,7
	зона ритуального назначения	га	10,7	11,1
	зона добычи полезных ископаемых	га	11,5	0
	зона озеленения специального назначения	га	0	17,8
	Иные:			
	зона озелененных территорий	га	190,6	1,7
	зона иных городских территорий	га	306,7	0
	водоемы, водотоки	га	46,9	46,9
	Территории общего пользования	га	76,4	184,3
2	Население			
	численность населения, в том числе:	тыс. чел.	54,0	64,0
	на I этапе	тыс. чел.	54,0	68,0
	на II этапе	тыс. чел.	54,0	75,44
3	Жилищный фонд			
3.1	жилищный фонд, в том числе:	тыс. кв. м	1000	2262
	многоэтажная многоквартирная застройка	тыс. кв. м	660	1977,6
	среднеэтажная многоквартирная застройка	тыс. кв. м	140	237,0
	малоэтажная жилая застройка	тыс. кв. м	120	45,75
	индивидуальная жилая застройка	тыс. кв. м	80	1,65
3.2	Новое жилищное строительство, в том числе:	тыс. кв. м	-	1554,6

	многоэтажная многоквартирная застройка	тыс. кв. м	-	1317,6
	среднеэтажная многоквартирная застройка	тыс. кв. м	-	237,0
3.3	Обеспеченность жилищным фондом	кв. м/чел.	18,5	30,0
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность магистральной улично-дорожной сети, в том числе:	км	28,5	36,8
	магистральных улиц общегородского значения	км	28,5	21,5
	магистральных улиц районного значения			15,3
4.2	Плотность магистральной сети на застроенных территориях	км/кв. км	1,8	2,5
4.3	Протяженность линий внутригородского автобуса	км	16,3	36,8
4.4	Плотность линий внутригородского общественного транспорта на застроенных территориях	км/кв. км	1,3	2,5
4.5	Уровень автомобилизации	легк. авт./1000 жителей	180	320
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
5.1	Водоснабжение	тыс. куб.м/сут.	н/д	39,0
5.2	Канализация	тыс. куб.м/сут.	н/д	34,6
5.3	Теплоснабжение	МВт	н/д	30,0
5.4	Газоснабжение	млн. куб.м/год	н/д	147,0
5.5	Электроснабжение	МВт·ч в год	н/д	230400
5.6	Телефонизация	тыс. номеров	н/д	27,0

"