

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
района "Майская горка" муниципального образования "Город
Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры:
просп. Московский, ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул.
Смольный Буян площадью 26,6263 га.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.**

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
района "Майская горка" муниципального образования "Город
Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры:
просп. Московский, ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул.
Смольный Буян площадью 26,6263 га.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.**

Главный архитектор проекта

Главный инженер проекта

Инженер-проектировщик



А.В.Сбитяков

О.С.Филиппова

К.В.Сбитякова

Проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул. Смольный Буян площадью 26,6263 га.

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть.

ООО «ВИС», 2024 г

Содержание:

| № п/п | Содержание | Лист |
|--------------|--|-------------|
| 1 | Текстовая часть | 4 |
| 1.1 | 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, 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 района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул. Смольный Буян | 5-25 |
| 1.2 | Положение об очередности планируемого развития района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул. Смольный Буян, содержащее этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур | 26-27 |
| 2 | Графическая часть | 28 |
| 2.1 | Чертёж проекта планировки, М 1:2000 | 29 |

Проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул. Смольный Буян площадью 26,6263 га.

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть.

ООО «ВИС», 2024 г

Текстовая часть

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 района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул. Смольный Буян

1. Элемент планировочной структуры расположен в границах кадастрового квартала 29:22:050404 г. Архангельск и ограничен просп. Московским, ул. Павла Усова, просп. Ленинградским, ул. Смольный Буян: с севера - просп. Московским, с востока - ул. Павла Усова, с юга - просп. Ленинградским, с запада - ул. Смольный Буян.

Площадь элемента планировочной структуры – 26,6263 га.

2. Характеристики планируемого развития территории.

Основанием для разработки проекта планировки является задание, утвержденное распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 06 мая 2024 года N2376р.

В соответствии с п.10 задания, проект планировки территории выполняется в соответствии с:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N190-ФЗ (с изменениями);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N136-ФЗ (с изменениями);

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года N188-ФЗ (с изменениями);

- Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 года N74-ФЗ (с изменениями);

- Градостроительный кодекс Архангельской области от 01 марта 2006 года N153-9-ОЗ (с изменениями);

- Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года N52-ФЗ (с изменениями);

- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 года N7-ФЗ (с изменениями);

- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 года N33-ФЗ (с изменениями);

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года N73-ФЗ (с изменениями);

- Федеральный закон "Об отходах производства и потребления" от 24 июня 1998 года N89-ФЗ (с изменениями);
- Федеральный закон "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 21 декабря 1994 года N68-ФЗ (с изменениями);
- Федеральный закон "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29 декабря 2017 года N443-ФЗ (с изменениями);
- приказ Росреестра "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" от 10 ноября 2020 года НП/0412 (с изменениями);
- приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории" от 25 апреля 2017 года N739/пр (с изменениями);
- постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N20" от 31 марта 2017 года N402 (с изменениями);
- 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 – СП42.13330.2016);
- СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов (далее – СП476.1325800.2020);
- 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;
- генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02 апреля 2020 года N37-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 N68-п (с изменениями) (далее – Правила землепользования и застройки);
- проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 года № 425р (с изменениями);
- решение Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 "Об утверждении Правил благоустройства городского округа "Город Архангельск" (с изменениями);

- местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года N567 (с изменениями) (далее – Местные нормативы);
- региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года N123-пп (с изменениями) (далее – Региональные нормативы).

Функциональные зоны, согласно Генеральному плану:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
- зона специализированной общественной застройки;
- зона транспортной инфраструктуры.

Территориальные зоны, согласно Правилам землепользования и застройки:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж4);
- зона специализированной общественной застройки (кодовое обозначение – О2);
- зона застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (кодовое обозначение – КРТ-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 функциональных зон представлены в таблице 1.

Показатели плотности застройки функциональных зон

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 |
| зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) площадью 22,3069 га | 0,4 | 0,2 (3,9444/22,3069) | 2,0 | 0,9 (21,1674/22,3069) |
| зона специализированной общественной застройки площадью 3,8890 га | 0,8 | 0,2 (0,6529/3,8890) | 2,4 | 0,4 (1,6357/3,8890) |
| Зона транспортной инфраструктуры Площадью 0,4304 га | Не устанавливается нормативными показателями | | | |

3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Цели разработки проекта планировки территории:

- размещение зон "Жилая застройка / зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу" (экспликационный номер зон планируемого размещения объектов капитального строительства – 1, 3);
- размещение зоны "Инженерные, транспортные, коммунальные сооружения" (экспликационный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – 2);
- размещение зоны "Территория общеобразовательных учреждений/ зона планируемого размещения общеобразовательных учреждений на перспективу" (экспликационный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – 4);
- размещение зоны "Территория детских дошкольных учреждений/ зона планируемого размещения детских дошкольных учреждений на перспективу" (экспликационный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – 5);
- размещение зон "Общественная застройка/ зона планируемого размещения объектов общественного назначения" (экспликационный номер зон планируемого размещения объектов капитального строительства – 6, 7).

Количество проживающих людей в жилом комплексе в зоне планируемого размещения объекта капитального строительства 1 принято согласно разработанному ПЗУ на данную территорию – **407 чел.**

Расчет численности проживающих людей в жилом доме в границах зоны планируемого размещения 3 выполнен исходя из требований таблицы 2, статьи 2 Местных нормативов и п 5.6 СП 42.13330.2016:

Расчет численности проживающих людей

Норма площади квартир для стандартного жилья в расчете на одного человека – 30 кв.м.

Площадь квартир в границах зоны планируемого размещения 3 – 13920 кв.м.

Расчет:

$13920 \text{ кв.м.} / 30 \text{ кв.м.} = \mathbf{464 \text{ чел.}}$

Количество жителей по планируемому жилому фонду составляет **871 чел.**

Расчет численности проживающих для жилой застройки по утвержденному проекту планировки района «Майская гора»:

Площадь застройки – 22776 кв.м.

Общая площадь – 138185 кв.м.

Площадь квартир – 117908 кв.м.

Население – $117908 \text{ кв.м.} / 30 \text{ кв.м.} = \mathbf{3931 \text{ чел.}}$

Общее количество численности проживающих по рассматриваемой территории – **4802 чел.**

Планируемая плотность населения жилого района по проекту составляет 180 чел/га (4802чел/26,6263га). Минимальный нормативный показатель, установленный на

2025 год, согласно ст.1 «Нормативы плотности населения территорий» Местных нормативов - 170 чел/га.

Проектные решения по объектам, входящие в состав ранее утвержденного проекта планировки, выполнены с учетом требований Местных нормативов, в части сохранения фактических показателей обеспеченности с учетом решений, принятых утвержденной документацией по планировке территории.

Характеристики объектов капитального строительства представлены в таблице 2.

Характеристики объектов капитального строительства

Таблица 2.

| Условный номер зоны планируемого размещения ОКС | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Условный номер ОКС | Наименование объекта капитального строительства | Очередь строительства | Этап строительства (в случае разделения строительства объекта на этапы) | Примечание |
|---|--|--------------------|---|-----------------------|---|---|
| 1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 1.1 | Многоквартирный дом | 1 | 2 3 4 | Строительство жилого комплекса выполняется в 4 этапа. |
| | | 1.2 | Многоквартирный дом | | 1 | |
| 2 | Коммунальное обслуживание | 2 | Сооружение, обеспечивающее поставку тепла (котельная) | 2 | 1 | |
| 3 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 3 | Многоквартирный дом | 2 | 1 | |
| 4 | Образование и просвещение | 4.1 | Школа | 1 | 1 | |
| | | 4.2 | Школа | - | - | Существующий объект капитального строительства |
| 5 | Образование и просвещение | 5 | Детский сад | 1 | 1 | |
| 6 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 6 | Объект гражданской обороны | 2 | 1 | |
| 7 | Магазин | 7 | Объект капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | 1 | 1 | |

Перечень координат поворотных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства 1-7 представлен в таблице 3.

Перечень координат поворотных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Таблица 3.

| № точки | X | Y | R(м) |
|---|-----------|------------|------|
| Зона планируемого размещения объекта капитального строительства 1 – Многоквартирный дом, S зоны = 9153 кв. м | | | |
| 1 | 650407.08 | 2521958.06 | |
| 2 | 650401.26 | 2521969.51 | |
| 3 | 650415.50 | 2521976.71 | |
| 4 | 650398.16 | 2522010.19 | |
| 5 | 650413.32 | 2522017.87 | |
| 6 | 650398.67 | 2522046.97 | |
| 7 | 650392.01 | 2522063.16 | |
| 8 | 650386.93 | 2522075.53 | |
| 9 | 650370.26 | 2522069.05 | |
| 10 | 650339.03 | 2522056.89 | |
| 11 | 650335.18 | 2522055.23 | |
| 12 | 650332.57 | 2522053.89 | |
| 13 | 650316.19 | 2522041.87 | |
| 14 | 650311.66 | 2522038.14 | |
| 15 | 650325.42 | 2522004.77 | |
| 16 | 650336.62 | 2521973.98 | |
| 17 | 650330.13 | 2521971.72 | |
| 18 | 650332.21 | 2521966.04 | |
| 19 | 650332.57 | 2521964.77 | |
| 20 | 650338.63 | 2521966.91 | |
| 21 | 650338.15 | 2521968.28 | |
| 22 | 650346.43 | 2521971.40 | |
| 23 | 650344.99 | 2521975.66 | |
| 24 | 650347.72 | 2521976.46 | |
| 25 | 650349.96 | 2521969.56 | |
| 26 | 650347.83 | 2521968.75 | |
| 27 | 650352.08 | 2521956.87 | |
| 28 | 650339.14 | 2521952.07 | |
| 29 | 650340.13 | 2521949.40 | |
| 30 | 650340.34 | 2521944.98 | |
| 31 | 650338.29 | 2521943.87 | |
| 32 | 650339.42 | 2521941.75 | |
| 33 | 650341.75 | 2521937.81 | |
| 34 | 650346.70 | 2521928.95 | |
| 35 | 650394.44 | 2521952.78 | |

| № точки | X | Y | R(м) |
|--|-----------|------------|------|
| 36 | 650402.58 | 2521957.12 | |
| 1 | 650407.08 | 2521958.06 | |
| Зона планируемого размещения объекта капитального строительства 2 – Сооружение, обеспечивающее поставку тепла (котельная), S зоны = 776 кв. м | | | |
| 1 | 650398.16 | 2522010.19 | |
| 2 | 650415.50 | 2521976.71 | |
| 3 | 650416.04 | 2521975.63 | |
| 4 | 650434.13 | 2521985.17 | |
| 5 | 650415.69 | 2522019.07 | |
| 6 | 650413.32 | 2522017.87 | |
| 1 | 650398.16 | 2522010.19 | |
| Зона планируемого размещения объекта капитального строительства 3 – Многоквартирный дом, S зоны = 4956 кв. м | | | |
| 1 | 650338.29 | 2521943.87 | |
| 2 | 650333.58 | 2521956.39 | |
| 3 | 650306.06 | 2521945.10 | |
| 4 | 650295.55 | 2521950.31 | |
| 5 | 650286.29 | 2521947.49 | |
| 6 | 650271.30 | 2521955.32 | |
| 7 | 650262.25 | 2521980.54 | |
| 8 | 650241.90 | 2521972.77 | |
| 9 | 650244.40 | 2521954.44 | |
| 10 | 650245.72 | 2521954.63 | |
| 11 | 650254.24 | 2521903.22 | |
| 12 | 650257.50 | 2521884.30 | |
| 13 | 650286.71 | 2521895.20 | |
| 14 | 650346.70 | 2521928.95 | |
| 15 | 650341.75 | 2521937.81 | |
| 16 | 650339.42 | 2521941.75 | |
| 1 | 650338.29 | 2521943.87 | |
| Зона планируемого размещения объекта капитального строительства 4 – Школа, S зоны = 17158 кв. м | | | |
| 1 | 650253.20 | 2522149.54 | |
| 2 | 650248.80 | 2522148.92 | |
| 3 | 650247.37 | 2522157.25 | |
| 4 | 650262.32 | 2522159.09 | |
| 5 | 650259.08 | 2522185.81 | |
| 6 | 650255.63 | 2522216.68 | |
| 7 | 650250.05 | 2522258.12 | |
| 8 | 650192.70 | 2522248.32 | |
| 9 | 650199.31 | 2522198.02 | |
| 10 | 650196.32 | 2522197.55 | |
| 11 | 650198.00 | 2522184.18 | |

| № точки | X | Y | R(м) |
|--|-----------|------------|------|
| 12 | 650201.02 | 2522184.53 | |
| 13 | 650205.10 | 2522151.25 | |
| 14 | 650196.06 | 2522150.40 | |
| 15 | 650197.60 | 2522139.19 | |
| 16 | 650203.05 | 2522139.96 | |
| 17 | 650212.25 | 2522068.60 | |
| 18 | 650225.86 | 2522069.94 | |
| 19 | 650231.79 | 2522035.48 | |
| 20 | 650232.95 | 2522035.60 | |
| 21 | 650237.05 | 2522007.23 | |
| 22 | 650239.78 | 2521991.46 | |
| 23 | 650239.35 | 2521991.41 | |
| 24 | 650241.90 | 2521972.77 | |
| 25 | 650262.25 | 2521980.54 | |
| 26 | 650325.42 | 2522004.77 | |
| 27 | 650311.66 | 2522038.14 | |
| 28 | 650305.70 | 2522055.42 | |
| 29 | 650312.75 | 2522056.27 | |
| 30 | 650308.75 | 2522087.12 | |
| 31 | 650261.98 | 2522082.70 | |
| 32 | 650253.78 | 2522144.81 | |
| 1 | 650253.20 | 2522149.54 | |
| Контур 2 | | | |
| 1 | 650283.07 | 2522006.28 | |
| 2 | 650278.91 | 2522041.94 | |
| 3 | 650265.45 | 2522039.96 | |
| 4 | 650269.71 | 2522004.84 | |
| 1 | 650283.07 | 2522006.28 | |
| Зона планируемого размещения объекта капитального строительства 5 – Детский сад, S зоны = 21894 кв. м | | | |
| 1 | 650312.75 | 2522056.27 | |
| 2 | 650422.27 | 2522090.30 | |
| 3 | 650423.94 | 2522090.77 | |
| 4 | 650400.90 | 2522201.51 | |
| 5 | 650397.62 | 2522218.26 | |
| 6 | 650396.98 | 2522224.62 | |
| 7 | 650386.76 | 2522282.00 | |
| 8 | 650284.84 | 2522264.04 | |
| 9 | 650293.91 | 2522201.56 | |
| 1 | 650312.75 | 2522056.27 | |
| Зона планируемого размещения объекта капитального строительства 6 – Объект гражданской обороны, S зоны = 2879 кв. м | | | |
| 1 | 650262.25 | 2521980.54 | |

| № точки | X | Y | R(м) |
|---|-----------|------------|------|
| 2 | 650271.30 | 2521955.32 | |
| 3 | 650286.29 | 2521947.49 | |
| 4 | 650295.55 | 2521950.31 | |
| 5 | 650306.06 | 2521945.10 | |
| 6 | 650333.58 | 2521956.39 | |
| 7 | 650334.83 | 2521956.90 | |
| 8 | 650332.57 | 2521964.77 | |
| 9 | 650332.21 | 2521966.04 | |
| 10 | 650330.13 | 2521971.72 | |
| 11 | 650336.62 | 2521973.98 | |
| 12 | 650325.42 | 2522004.77 | |
| 1 | 650262.25 | 2521980.54 | |
| Зона планируемого размещения объекта капитального строительства 7 – Объект капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м., S зоны = 2266 кв. м | | | |
| 1 | 650847.67 | 2522069.32 | |
| 2 | 650845.63 | 2522068.95 | |
| 3 | 650822.03 | 2522064.56 | |
| 4 | 650830.43 | 2522016.74 | |
| 5 | 650834.92 | 2521989.47 | |
| 6 | 650836.97 | 2521980.01 | |
| 7 | 650847.11 | 2521981.43 | |
| 8 | 650862.88 | 2521983.91 | |
| 1 | 650847.67 | 2522069.32 | |

Красные линии.

Красные линии призваны разграничить территории общего пользования и участки иного назначения. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса, красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Согласно п. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса, территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Красные линии приняты согласно проекту планировки района «Майская горка» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 года № 425р (с изменениями) на элемент планировочной структуры, где просп. Московский является магистральной улицей районного значения, ул. Павла Усова - магистральной улицей районного значения, просп. Ленинградский - магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, ул. Смольный Буян – магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения.

Чертеж красных линий и линий регулирования застройки, выполнен в составе основной части проекта планировки территории.

Красные линии и линии регулирования застройки, утвержденные в составе проекта планировки, обязательны для соблюдения в процессе дальнейшего проектирования и последующего освоения территории.

Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений должен быть на расстоянии не менее 5 метров.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра.

Жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, допускается размещать только со стороны красных линий.

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

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

На придомовых территориях многоквартирных домов предусмотрены детские игровые, спортивные площадки для разных возрастных категорий, места отдыха взрослого населения. Согласно СП 42.13330.2016, в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН. Данным проектом состав площадок и размеры их территории определяются Местными нормативами, Правилами землепользования и застройки и СП476.1325800.2020 (пункты 8.2, 8.3).

Площади нормируемых элементов дворовой территории жилой застройки в таблице 4.

Площади нормируемых элементов дворовой территории жилой застройки

Таблица 4.

| № п/п | Назначение площадки | Удельные размеры площадок (кв.м/чел.) | Формула расчета | Требуемая площадь площадок, кв.м | Проектные решения, кв.м. | Расстояние от площадок до окон жилых домов и общественных зданий (м) |
|---------------|--|---------------------------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------|--|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. |
| 1 | площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,4-0,7 (СП 476.1325800.2020) | $0,7 * 4802$ | 3361 | 3361* | 12 |
| 2 | площадки для отдыха взрослого населения | 0,1-0,2 (СП 476.1325800.2020) | $0,2 * 4802$ | 960 | 960* | 10 |
| 3 | спортивные площадки | 1,0 (Местные нормативы) | $1,0 * 4802$ | 4802 | 4802* | 10-40 |
| ИТОГО: | | | | 9123 | 9123 | |
| 4 | площадки для | 0,15 | $0,15 * 4802$ | 720 | 720 | 20 |

| | | | | | | |
|---|---------------------|--|---------------|-------------|-------------|--|
| | хозяйственных целей | (Правила землепользования и застройки) | | | | |
| | | | ИТОГО: | 720 | 720 | |
| | | | ВСЕГО: | 9843 | 9843 | |
| <p>*Примечание: Согласно районированию, рекомендуемому СП 131.13330.2020 «Строительная климатология», территория проектирования находится в строительно-климатическом подрайоне II А. Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатических подрайонах IIА, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, при застройке зданиями девять этажей и выше.</p> | | | | | | |

Площадь площадок общего пользования обеспечивается в пределах границ проектирования и составляет 9123 кв.м. площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой; 720 кв.м. хозяйственных площадок закрытого типа.

Территории проектирования оборудованы специальными площадками для сбора твердых коммунальных отходов закрытого типа с устройством пандуса для выкатки контейнеров. На площадках предусмотрено размещение контейнеров для раздельного сбора отходов (бумага, картон, пластик, стекло), бункеров (по нормативу накопления отходов, с учетом доли накопления крупногабаритных отходов, исходя из количества проживающих) для крупногабаритных отходов (КГО). Количество контейнеров определено исходя из расчетного количества проживающих в многоквартирных домах, с учетом объема отходов, образующихся в результате деятельности собственников и/или нанимателей нежилых помещений в многоквартирных домах (помещения магазина, офисов и т.д.). На площадках предусмотрено размещение контейнеров, согласованных с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по типу (евроконтейнеры).

Проектные решения по объектам, входящие в состав ранее утвержденного проекта планировки выполнены с учетом требований нормативов градостроительного проектирования в части сохранения фактических показателей обеспеченности с учетом решений, принятых утвержденной документацией по планировке территории.

Озеленение территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки для видов разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», «Коммунальное обслуживание», «Образование и просвещение», «Обеспечение внутреннего правопорядка», «Магазин», минимальная доля озеленения территории составляет – 15%.

Расчет озеленения в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства представлен в таблице 5

Таблица 5.

Расчет озеленения в границах зон планируемого размещения
объектов капитального строительства

| № п/п | № зоны ОКС | Вид разрешенного использования | Площадь зоны ОКС, м ² | Расчет озеленения по Правилам | Площадь озеленения, кв. м | |
|---------------------------------------|------------------|--|--|---|---------------------------------|-------------------------|
| | | | | | Требуется | Размещено по проекту |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 9153 | 15% земельного участка $9153 \times 0,15 = 1373 \text{ м}^2$ | 1373 | 2077 |
| 2 | 2 | Коммунальное обслуживание | 776 | 15% земельного участка $776 \times 0,15 = 116 \text{ м}^2$ | 116 | 116 |
| 3 | 3 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 4956 | 15% земельного участка $4956 \times 0,15 = 743 \text{ м}^2$ | 743 | 2161 |
| 4 | 4 | Образование и просвещение | 17158 | 15% земельного участка $17158 \times 0,15 = 2574 \text{ м}^2$ | 2574 | 8518 |
| 5 | 5 | Образование и просвещение | 21894 | 15% земельного участка $21894 \times 0,15 = 3284 \text{ м}^2$ | 3284 | 10978 |
| 6 | 6 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 2879 | 15% земельного участка $2879 \times 0,15 = 432 \text{ м}^2$ | 432 | 1380 |
| 7 | 7 | Магазин | 2266 | 15% земельного участка $2266 \times 0,15 = 340 \text{ м}^2$ | 340 | 532 |
| Итого по планируемым объектам: | | | | | 8862 | 25762 |

Все планируемые, существующие объекты обеспечиваются нормативным процентом озеленения.

В соответствии с п.14 Статьи 31 Главы 10 Местных нормативов, минимально допустимая площадь озелененной территории должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала). В случае примыкания микрорайона (квартала) к общегородским зеленым массивам возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений жилого района на 15%.

Озеленение зоны жилой застройки должно быть не менее 25%.

Площадь жилого квартала – 266263 м².

Таким образом 25% от 266263 составляет 66566 м².

По проекту площадь озеленения зоны жилого квартала составляет не менее 66566 м², что соответствует требуемым нормам.

Объекты социальной инфраструктуры

Показатели обеспеченности территории образовательными учреждениями, учреждениями торговли и общественного питания представлены в таблице 6.

Показатели обеспеченности территории образовательными учреждениями, учреждениями торговли и общественного питания

Таблица 6.

| № п/п | Показатель | Количество мест | | | |
|-------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | Детские дошкольные учреждения | Общеобразовательные школы | Предприятия торговли | Предприятия обществ. питания |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. |
| 1 | Нормативный показатель | 100 мест на 1 тыс. человек | 180 мест на 1 тыс. человек | 280 кв.м.торг. на 1 тыс. человек | 40 посад. мест на 1 тыс. человек |
| 2 | Проектный показатель на 4802 человек | 481 место | 865 мест | 1345 кв.м. торг. | 192 посад. места |

Детские дошкольные учреждения.

Существующий детский сад, расположенный в границах проектирования:

- МБДОУ МО «Город Архангельск» Детский сад комбинированного вида № 174 "ЯГОДКА" (на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050404:56, фактическая мощность – 381 чел.).

В границах части элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул. Смольный Буян планируется строительство объекта капитального строительства (условный номер зоны ОКС 5) – детский сад на 500 мест в радиусе доступности 500 м.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве 481 место. Объекты детских садов расположены в границах территории проектирования и находятся в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 500 м.

Общеобразовательные школы.

Существующие общеобразовательные учреждения, расположенные в границах проектирования:

- МБОУ МО «Город Архангельск» «Средняя школа №36 имени Героя Советского Союза П.В.Усова» (на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050404:61, фактическая мощность – 1151 чел.).

- ГБОУ «Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа №31» (на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050404:2926, проектная мощность – 200 чел.).

В рамках проекта предусматривается дополнительный корпус «Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа № 31» на 130 мест (условный номер объекта капитального строительства 4.1 в границах зоны ОКС 4).

Общая мощность объекта школы в границах зоны ОКС 4 составит 330 чел.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве 865 мест. Объекты школ расположены в границах территории проектирования и находятся в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500-800 м

Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания.

В границах территории проектирования и на смежных территориях расположены предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, предприятия общественного питания.

Ближайшие существующие магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами):

- Магазин «Пятерочка», Московский просп., 2, корп. 1 (условный номер ОКС 37);
- Магазин «Магнит», Коммунальная ул., 6, стр. 2 (условный номер ОКС 43);
- Магазин продуктов «Семейный», ул. Смольный Буян, 18 (условный номер ОКС 23);
- Продуктовый гипермаркет «Гипер Лента», Московский просп., 12;
- Продуктовый гипермаркет «Петровский», Ленинградский просп., 2;
- Торговый центр «Двинские Зори», просп. Ломоносова, 15, корп. 2

Ближайшие существующие аптеки:

- Аптека «Аптечный огород», Московский просп., 2, корп. 1 (условный номер ОКС 37);
- Аптека «Астрица», ул. Павла Усова, 25 (условный номер ОКС 14).

Ближайшие существующие предприятия общественного питания:

- Кафе «Семейный», ул. Смольный Буян, 18 (условный номер ОКС 23);
- Кафе, паб, бар «Светлое & Тёмное», Ленинградский просп., 3, корп. 1 (условный номер ОКС 36);
- Кофейня «Coffee Like», ул. Смольный Буян, 1.

Проектом предусматриваются встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения в проектируемые многоквартирные жилые дома.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве 1345 кв. м. Действующие объекты продовольственного и непродовольственного назначения многократно перекрывают необходимые потребности.

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве 192 посадочных места. Действующие объекты общественного питания перекрывают необходимые потребности.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями, доступность выполняется.

Объекты физической культуры и спорта местного значения.

Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно Статьи 6, Главы 2, Местных норм проектирования приведены в таблице 7.

Нормативы обеспеченности объектами физической культуры

Таблица 7.

| № п/п | Наименование объекта | Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел. | Значение показателя | Проектное решение |
|-------|----------------------|--|---------------------|---|
| 1 | Стадион | мест на трибунах | 45 | $45 * 4,802 = 216$ мест |
| 2 | Спортзал | кв. м площади пола | 350 | $350 * 4,802 = 1681$ кв.м. площади пола |
| 3 | Бассейн | кв. м зеркала воды | 75 | $75 * 4,802 = 360$ кв.м. зеркала воды |

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта выполняется в границах городского округа «Город Архангельск»:

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

- Стадион «Буревестник», ул. Смольный Буян, 10;
- Спортивный комплекс, спортивный, тренажёрный зал «Афродита», ул. Урицкого, 54, корп. 2;
- Бассейн «САФУ», ул. Смольный Буян, 3;
- Фитнес-клуб, оздоровительный центр «Ledi Fitness», наб. Северной Двины, 14, корп. 2.

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается и не превышает 30 минут.

Расчетные нормы по объектам физической культуры и спорта местного значения для проектируемой территории обеспечиваются.

Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи.

Нормативы обеспеченности объектами коммунально-бытового обеспечения согласно местным нормам проектирования приведены в таблице 8.

Нормативы обеспеченности объектами коммунально-бытового обеспечения

Таблица 8.

| № п/п | Наименование объекта | Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел. | Значение показателя | Формула расчета |
|-------|-----------------------------------|--|---------------------|-------------------------------|
| 1 | Предприятия бытового обслуживания | рабочих мест | 9 | $9 * 4,802 = 43$ рабочих мест |
| 2 | Бани, сауны | мест | 8 | $8 * 4,802 = 38$ мест |
| 3 | Гостиницы | мест | 6 | $6 * 4,802 = 29$ мест |

В границах территории проектирования и в соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, изготовление ключей, ремонт техники:

- Салон красоты «Ми-Эль», Московский просп., 6 (условный номер ОКС 11);
- Салон красоты «Весна», Ленинградский просп., 3 (условный номер ОКС 31);
- Ремонт обуви «Мастерская обуви», Московский просп., 4, корп. 1 (условный номер ОКС 8);
- Ремонт обуви «Мастерская обуви», Московский просп., 6 (условный номер ОКС 11);
- Ремонт бытовой техники «Техно Эксперт», просп. Обводный канал, 9, корп. 3.

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены бани, сауны:

- Сауна, Московский просп., 10, стр. 2;
- Баня, спа-салон «Баня Мельница», ул. А.О. Шабалина, 4, стр. 1.

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены гостиницы:

- Гостиница «House on Nagornaya 48», Нагорная ул., 48;
- Гостиница «Результат», Учительская ул., 68.

Обеспеченность и доступность предприятиями коммунально-бытового обслуживания выполняется.

На территории, смежной с территорией проектирования расположено почтовое отделение связи: отделение почтовой связи №163002, Ленинградский просп., 3 (условный номер ОКС 31).

Обеспеченность предприятиями связи выполняется в пределах радиуса обслуживания 500м, доступность выполняется и не превышает 30 мин. пешей ходьбы.

Объекты культуры и социального обеспечения местного значения.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования, глава 8, статья 25 в проекте планировки территории допустимо не отображать показатели обеспеченности объектами культуры и социального обеспечения местного значения такими как:

- уровень обеспеченности учреждениями культуры клубного типа;
- уровень обеспеченности библиотеками;
- уровень обеспеченности выставочными залами, музеями.

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах городского округа «Города Архангельска».

Поликлиники и медицинские учреждения.

Согласно местным нормативам, обеспеченность поликлиниками и медицинскими учреждениями не относится к расчётным показателям в сфере социального и культурно-бытового обеспечения и не обязательная для отражения в проектах планировки территории. Потребность обеспечивается государственными бюджетными учреждениями здравоохранения.

На территории, смежной с территорией проектирования расположены:

- Архангельская областная детская клиническая больница им. П. Г. Выжлецова, приемное отделение, просп. Обводный канал, 7, корп. 7;
- Специализированная больница, Отделение неотложной офтальмологической помощи, проспект Обводный канал, 9к1;
- Архангельская городская клиническая поликлиника №2, Северодвинская ул., 16.

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах территориального округа Архангельска» и выполняется в пределах радиуса обслуживания 1000м.

5. Характеристика планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

Классификация улично-дорожной сети, обслуживающей данную территорию, принята согласно карте планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе Генерального плана:

просп. Ленинградский – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;

ул. Смольный Буян – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;

просп. Московский – магистральная улица районного значения;

ул. Павла Усова – магистральная улица районного значения.

На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети.

Расчет парковочных мест выполнен согласно Правилам Архангельска и подпункту 1.8 пункта 1.4 Части III Региональных нормативов:

Расчет парковочных мест выполнен согласно Правилам Архангельска и пункту 1.4 Части III Региональных нормативов:

- помещения жилого назначения многоквартирного жилого здания – 1 машино-место на 135 кв.м. общей площади квартир многоквартирного жилого здания (*для зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 1 расчет машино-мест принят согласно предыдущей редакции Региональных нормативов – 1 машино-место на 240 кв.м. общей площади квартир. На данный земельный участок с кадастровым номером 29:22:050404:5654 выдано разрешение на строительство №29-22-218-2023 от 29.11.2023 г., см. стр. 19-29 тома ИРД).*

- общеобразовательные организации – до 1100 обучающихся 1 машино-место на 100 учащихся и 7 машино-мест на 100 работников;

- дошкольные образовательные организации – свыше 330 мест - 1 машино-место на 100 мест и 10 машино-мест на 100 работников;

- магазины – 1 машино-место на 35 кв.м. общей площади;

- коммунальное обслуживание – 1 машино-место на 110 кв.м;

- обеспечение внутреннего правопорядка – 1 машино-место на 220 кв.м. общей площади (*в соответствии с Приложением Ж СП 42.13330.2016*)

Для встроенных коммерческих помещений расчет произведен в соответствии с Приложением Ж СП42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» из расчета не менее 1 машино-место на 60 кв.м. общей площади встроенных коммерческих помещений.

Количество парковочных мест для транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящими инвалидов и (или) ребенка-инвалида, принято согласно Региональным нормативам:

на открытых автостоянках для хранения автомобилей около жилых зданий и около зданий и сооружений различного назначения в размере не менее 10% мест от общего количества парковочных мест, но не менее 1 машиноместа;

В том числе 5% мест расширенного размера от общего количества парковочных мест, согласно главе 7, статьи 24, пункта 3, таблицы 20 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск».

Расчет парковочных мест представлен в таблице 9.

Расчетное число парковочных мест

Таблица 9

| Условный номер зоны планируемого размещения ОКС | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Вместимость | Расчет | Расчетное число машино-мест | Общая потребность в машино-местах | | |
|---|--|--|--|-----------------------------|-----------------------------------|------------|------------------------------------|
| | | | | | По расчету | По проекту | в т.ч. мест для МГН /расш. размера |
| 1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 17338,27 кв.м. жилой площади, 1059,9 кв.м. встр.ком.помещ. | 17338,27 кв.м./240кв.м; 1059,9 кв.м./60кв.м. | 73 18 | 91 | 94 | 10/5 |
| 2 | Коммунальное обслуживание | 324 кв.м общей площади | 324 кв.м./110кв.м; | 3 | 3 | 5 | 1/1 |
| 3 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 13920,0 кв.м жилой площади; 1243 кв.м. встр.ком.помещ. | 13920кв.м./135кв.м. 1243кв.м./60кв.м. | 103 21* | 103 | 103 | 11/6 |
| 4 | Образование и просвещение | Проектируемый объект - 130 обучающихся, 84 работника | 130 обуч.*1 м/м / 100 обуч.; 84 раб.* 7 м/м / 100 | 2 6 | 8 | 8 | 1/1 |
| 5 | Образование и просвещение | 500 мест, 50 работников | 500 мест * 1 м/м/ 100 мест; 50 раб.* 10 м/м / 100 | 5 5 | 10 | 12 | 1/1 |
| 6 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 2380 кв.м. общей площади | 2380кв.м./220кв.м. | 11 | 11 | 11 | 2/1 |
| 7 | Магазин | 2379 кв.м. общей площади | 2379кв.м./35кв.м. | 68** | 44 | 44 | 25/14 |
| ИТОГО: | | | | | 270 | 277 | |

* - согласно пункту 1.17 Постановления правительства Архангельской области от 28 декабря 2023 г. №1388-пп (с изм. вступившими в силу 1 сентября 2024 г.), допускается двойное использование машино-мест в дневное время для сотрудников и посетителей встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирных жилых зданий, в ночное время для жителей домов – исключительно на плоскостных открытых стоянках автомобилей при обосновании разделения во времени в течение суток или дней недели пикового спроса на паркование легковых автомобилей посетителями зданий и сооружений различного функционального назначения. Соответственно, требуемое 21 м/место для встроенных коммерческих помещений в границах зоны планируемого размещения ОКС 1 будут размещаться на парковочных местах, предусмотренных для жителей многоквартирного жилого здания.

** - согласно Приложению №4 Постановления правительства Архангельской области от 28 декабря 2023 г. №1388-пп (с изм. вступившими в силу 1 сентября 2024 г.), для вида разрешенного использования «Магазины» код 4.4 допускается полученное расчетом число машино-мест снизить в два раза для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.). В границах зоны планируемого размещения ОКС 7 планируется магазин смешанного типа под продовольственные и непродовольственные товары, требуемое кол-во машино-мест – 68, проектом размещено 44 машино-места, что составляет 65%.

Проектные решения по существующим объектам, входящие в состав ранее утвержденного проекта планировки (объекты капитального строительства с условными номерами ОКС 8-45), выполнены с учетом требований нормативов градостроительного

проектирования в части сохранения фактических показателей обеспеченности с учетом решений, принятых утвержденной документацией по планировке территории района «Майская горка».

Для существующих объектов в границах территории расположено 252 машино-места.

Требуемое количество 270 м/м для проектируемых объектов капитального строительства проектом обеспечивается при фактическом количестве 277 м/м в границах территории проектирования.

6. Характеристика планируемого развития объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

Инженерное обеспечение рассматриваемой территории входит в состав предложений по обеспечению системами инженерно-технического комплекса района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск".

Водоснабжение

Рассматриваемая территория полностью обеспечена системой централизованного водоснабжения. Водопроводные сети проложены по ул. Павла Усова диаметром 100-150 мм, а также внутриквартальной территории диаметром 500 мм. **Подключение существующих объектов осуществляется от водопроводных вводов диаметром 150-100 мм.**

Водоснабжение объекта может быть выполнено от проектируемых внутриквартальных вводов с присоединением к существующим сетям водоснабжения г. Архангельска. Окончательные точки подключения будут определены после получения технических условий отраслевых служб города Архангельска.

В настоящем проекте диаметры проектируемых водопроводных сетей не определяются, диаметры проектируемых сетей необходимо проверить гидравлическим расчетом на следующих стадиях проектирования. **Часть внутриквартальных водопроводных сетей попадающих под пятно застройки подлежат демонтажу. Также в составе настоящего проекта предлагается вынос водопроводной сети диаметром 500 мм в границы территорий общего пользования.**

Расчетные нагрузки водопотребления проектируемых объектов – **223,02 куб.м./сут.**

Водоотведение

Рассматриваемая территория полностью обеспечена системой централизованного водоотведения. Канализационные сети хозяйственно-бытовой и ливневой канализации проходят по территории по Ленинградскому проспекту, и внутриквартальной территории.

Проектом предусматривается организация раздельной системы канализования рассматриваемой территории. Сточные хозяйственно - бытовые воды будут собираться с территории освоения в соответствии с рельефом и с последующим сбросом в существующую канализационную сеть г. Архангельска. В настоящем проекте диаметры проектируемых канализационных сетей не определяются, диаметры проектируемых сетей необходимо определить расчетом на следующих стадиях проектирования. **Часть**

внутриквартальных канализационных сетей попадающих под пятно застройки подлежат демонтажу.

Сброс поверхностных сточных вод с прилегающей территории и дренажных вод от линейного объекта может быть выполнен в городские сети ливневой канализации. Приемник сточных ливневых стоков будет определен после получения Исходных данных отраслевой службы города.

В границах рассматриваемой территории предусматривается устройство закрытой дождевой канализации. Загрязненные поверхностные стоки с проезжей части по продольным и поперечным уклонам полотна, попадают через дождеприемные колодцы и далее в закрытую сеть ливневой канализации г. Архангельска.

Расчетные нагрузки водоотведения проектируемых объектов – **445,69 куб.м./сут.**

Газоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается размещение нового источника теплоснабжения-газовой котельной, ориентировочной мощностью **7,5 МВт**. Подключение объекта капитального строительства предполагается на основании договора с ООО «Газпром газораспределение Архангельск» №07/03-087 от 10.06.24 о подключении (технологическом присоединении) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения. В составе настоящего проекта предусмотрена зона для прокладки газораспределительной сети, точное плановое положение будет, а также точка подключения будет определена на стадии проектирования.

Теплоснабжение

Рассматриваемая территория полностью обеспечена системой централизованного теплоснабжения. **Тепловые сети проходят вдоль Московского проспекта, а также по внутриквартальной и прилегающей территории.**

В соответствии с расчетом по теплоснабжению планируемая максимальная тепловая нагрузка объекта составляет **6,304 Гкал/час**. В границах рассматриваемой территории предусматривается размещение нового источника теплоснабжения-газовой котельной, ориентировочной мощностью **7,5 МВт**.

Для подключения проектируемых объектов в границах ОКС №1,4,5 предусматривается размещение проектируемых тепловых сетей.

Электроснабжение

Рассматриваемая территория полностью обеспечена системой централизованного электроснабжения.

Ориентировочная суммарная нагрузка по электроснабжению составит 2842,11 кВт по 2 категории надежности.

7. В таблице 10 представлены технико-экономические показатели.

Технико-экономические показатели

Таблица 10.

| № п/п | Наименование | Ед.изм. | Расчетный срок |
|-------|--|--|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 6 |
| 1 | Территория в границах проектирования | га | 26,6263 |
| 2 | Площадь застройки, в том числе: | га | 4,5973 |
| | - жилая застройка | | 3,0255 |
| | - территория общеобразовательных школ | | 0,6491 |
| | - детские дошкольные учреждения | | 0,4365 |
| | - общественная застройка | | 0,4125 |
| | - инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения | | 0,0737 |
| 3 | Общая площадь зданий, в том числе: | га | 22,8031 |
| | - жилая застройка | | 18,9519 |
| | - территория общеобразовательных школ | | 1,6297 |
| | - детские дошкольные учреждения | | 1,3611 |
| | - общественная застройка | | 0,7867 |
| | - инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения | | 0,0737 |
| 4 | Коэффициент застройки (отношение площади к площади функциональной зоны) | Нормативный показатель согласно СП 42.13330.2016 | |
| | зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) площадью 22,3069 га | 0,4 | 0,2 (3,9444/22,3069) |
| | зона специализированной общественной застройки площадью 3,8890 га | 0,8 | 0,2 (0,6529/3,8890) |
| | Зона транспортной инфраструктуры Площадью 0,4304 га | Не устанавливается нормативными показателями | |
| 5 | Коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий к площади функциональной зоны) | Нормативный показатель согласно Генеральному плану | |
| | зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) площадью 22,3069 га | 2,0 | 0,9 (21,1674/22,3069) |
| | зона специализированной общественной застройки площадью 3,8890 га | 2,4 | 0,4 (1,6357/3,8890) |
| | Зона транспортной инфраструктуры Площадью 0,4304 га | Не устанавливается нормативными показателями | |
| 6 | Плотность населения | чел/га | 180 |
| 7 | Количество населения | чел. | 4802 |

ПОЛОЖЕНИЕ

об очередности планируемого развития района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул. Смольный Буян, содержащее этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1. Этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Очередь и этапность строительства представлены в таблице 11.

Таблица 11.

| Условный номер зоны планируемого размещения ОКС | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Условный номер ОКС | Наименование объекта капитального строительства | Очередь строительства | Этап строительства (в случае разделения строительства объекта на этапы) | Примечание |
|---|--|--------------------|---|-----------------------|---|---|
| 1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 1.1 | Многоквартирный дом | 1 | 2 3 4 | Строительство жилого комплекса выполняется в 4 этапа. |
| | | 1.2 | Многоквартирный дом | | 1 | |
| 2 | Коммунальное обслуживание | 2 | Сооружение, обеспечивающее поставку тепла (котельная) | 2 | 1 | |
| 3 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 3 | Многоквартирный дом | 2 | 1 | |
| 4 | Образование и просвещение | 4.1 | Школа | 1 | 1 | |
| | | 4.2 | Школа | - | - | Существующий объект капитального строительства |
| 5 | Образование и просвещение | 5 | Детский сад | 1 | 1 | |
| 6 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 6 | Объект гражданской обороны | 2 | 1 | |
| 7 | Магазин | 7 | Объект капитального строительства, | 1 | 1 | |

| | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|
| | | | предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|

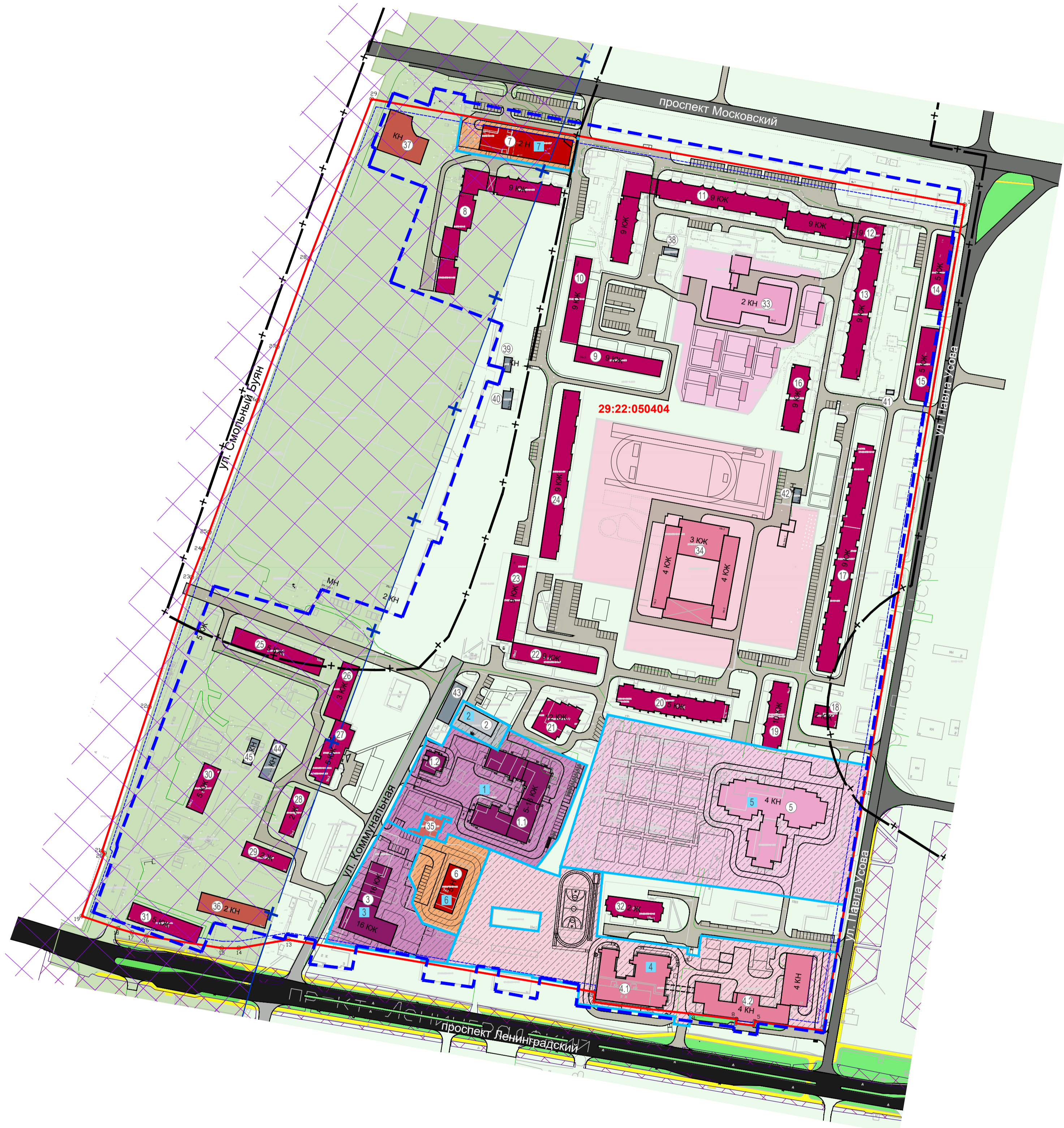
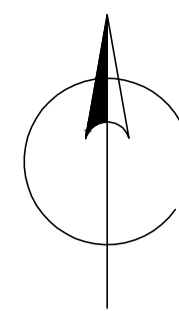
Проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования
"Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Московский,
ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул. Смольный Буян площадью 26,6263 га.

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть.

ООО «ВИС», 2024 г

Графическая часть

ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Перечень координат красных линий

| № точки | X | Y | R(м) |
|---------|-----------|------------|------|
| 1 | 650797.29 | 2522352.10 | |
| 2 | 650366.67 | 2522278.57 | |
| 3 | 650195.73 | 2522249.17 | |
| 4 | 650192.77 | 2522249.00 | |
| 5 | 650199.38 | 2522198.36 | |
| 6 | 650196.38 | 2522197.89 | |
| 7 | 650198.07 | 2522184.52 | |
| 8 | 650201.09 | 2522184.88 | |
| 9 | 650205.17 | 2522151.59 | |
| 10 | 650208.53 | 2522120.85 | |
| 11 | 650213.77 | 2522080.35 | |
| 12 | 650220.99 | 2522081.23 | |
| 13 | 650259.37 | 2521856.90 | |
| 14 | 650253.10 | 2521820.61 | |
| 15 | 650253.11 | 2521808.11 | |
| 16 | 650262.07 | 2521752.97 | |
| 17 | 650264.47 | 2521742.44 | |
| 18 | 650267.59 | 2521732.11 | |
| 19 | 650276.58 | 2521705.66 | |
| 20 | 650322.55 | 2521722.21 | |
| 21 | 650324.05 | 2521720.51 | |
| 22 | 650429.65 | 2521755.14 | |
| 23 | 650524.56 | 2521786.29 | |
| 24 | 650545.31 | 2521794.39 | |
| 25 | 650557.62 | 2521798.97 | |
| 26 | 650653.94 | 2521834.51 | |
| 27 | 650693.22 | 2521848.83 | |
| 28 | 650757.38 | 2521872.26 | |
| 29 | 650874.64 | 2521917.91 | |

| Экспликация зданий и сооружений | | |
|---------------------------------|--------------------|--|
| № зоны на плане | № объекта на плане | Наименование и обозначение |
| 1 | 2 | 3 |
| Планируемые объекты | | |
| 1 | 1.1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 1 | 1.2 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 2 | 2 | Коммунальное обслуживание |
| 3 | 3 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 4 | 4.1 | Образование и просвещение |
| 4 | 4.2 | Образование и просвещение |
| 5 | 5 | Образование и просвещение |
| 6 | 6 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 7 | 7 | Магазин |
| Существующие объекты | | |
| - | 8 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 9 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 10 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 11 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 12 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 13 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 14 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 15 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 16 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 17 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 18 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 19 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 20 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 21 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 22 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 23 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 24 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| - | 25 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 26 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 27 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 28 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 29 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 30 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 31 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 32 | Среднеэтажная жилая застройка |
| - | 33 | Образование и просвещение |
| - | 34 | Образование и просвещение |
| - | 35 | Для размещения объекта гражданской обороны |
| - | 36 | Деловое управление |
| - | 37 | Магазин |
| - | 38 | Коммунальное обслуживание |
| - | 39 | Коммунальное обслуживание |
| - | 40 | Коммунальное обслуживание |
| - | 41 | Служебный гараж |
| - | 42 | Коммунальное обслуживание |
| - | 43 | Для эксплуатации здания винохранилища |
| - | 44 | Эксплуатация здания мастерских по ремонту вычислительной техники |
| - | 45 | Служебный гараж |

Условные обозначения:

29:22:050404 - номер кадастрового квартала

| сущест. | проектн. | обозначение |
|---------|----------|--|
| | --- | границы разработки проекта планировки |
| | --- | красные линии |
| | ○ | проектные поворотные точки красных линий |
| | --- | линии регулирования застройки |
| | --- | границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства |
| | 1 | номера зон планируемого размещения объектов капитального строительства |
| | | номера объектов капитального строительства |
| ЖКЖ | ЖКЖ | жилая застройка / зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу |
| ОЖЖ | ОЖЖ | общественная застройка / зона планируемого размещения объектов общественного назначения |
| ДЖЖ | ДЖЖ | территория общеобразовательных учреждений / зона планируемого размещения общеобразовательных учреждений на перспективу |
| ДДЖЖ | ДДЖЖ | территория детских дошкольных учреждений / зона планируемого размещения детских дошкольных учреждений на перспективу |
| ИЖЖ | ИЖЖ | инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения/зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | озелененные территории общего пользования |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | озелененные территории специального назначения |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | прочая зелень |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | ценные участки зеленых насаждений |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | санитарно-защитная зона железнодорожных путей |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | граница санитарно-защитной зоны, санитарного разрыва по классификации СанПин 2.2.1/1.1.1.200-03 Новая редакция |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | основные пешеходные связи |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | магистральные улицы городского значения регулируемого движения |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | магистральные улицы районного значения |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | улицы местного значения |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | внутриквартальные проезды |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | открытые одноуровневые стоянки |
| ЗЖЖ | ЗЖЖ | открытые одноуровневые стоянки для МГН |

| | | | | | | | |
|------------|----------------|---------------|---------|---------|---|--|------|
| | | | | | 050404-ППТ_ПМ_1.1.1 | | |
| | | | | | Проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Павла Усова, просп. Ленинградский, ул. Смольный Бун площадью 26.6263 га | | |
| Изм. | Получ. | Лист. | Док. | Подпись | Дата | Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. | |
| ГАП | | Сбитяков А.В. | | | 09.2024 | Страница | Лист |
| | | | | | | ППТ | 1 |
| | | | | | | Листов | 1 |
| | | | | | Чертеж планировки территории, М 1:2000 | | |
| Выполнил | Сбитякова К.В. | | 09.2024 | | | | |
| Н.контроль | Сбитяков А.В. | | 09.2024 | | | | |

