**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК» В ГРАНИЦАХ ПРОСП. МОСКОВСКОГО, УЛ. ПАВЛА УСОВА, ПРОСП. ЛЕНИНГРАДСКОГО, УЛ.СМОЛЬНЫЙ БУЯН, ПЛОЩАДЬЮ 26,6263 ГА**

**ТОМ 2**

**«МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ»**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Шифр № 21.08-11-ППТ. 2.1**

**ГАП Дьяков И.К. **

**ГИП Фролова А.В. **

**Санкт-Петербург 2021 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ**
2. **КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**
3. **ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ 3.1 РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ В ОБЪЕМЕ, ПРЕДУСМОТРЕННОМ РАЗРАБАТЫВАЕМОЙ ИСПОЛНИТЕЛЕМ РАБОТ ПРОГРАММОЙ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ**
4. **ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ**
5. **ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**
   1. **ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПЕСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ 5.1.1 ПОКАЗАТЕЛИ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ 5.1.2 ПРОЦЕНТ ОЗЕЛЕНЕНИЯ 5.1.3 НОРМИРУЕМЫЕ ПЛОЩАДКИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ 5.1.4 РАСЧЕТНАЯ ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ**
   2. **ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**
   3. **СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**
   4. **ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**
   5. **КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**
   6. **РЕШЕНИЯ ПО ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**
   7. **ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ПЛАНИРУЕМЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 5.8 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
6. **ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 6.1 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**
7. **ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА**
8. **ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.**

**1.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ И СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ** Территория проекта планировки расположена в муниципальном образовании "Город Архангельск" в территориальном округе "Майская горка", внутри сложившегося микрорайона, ограниченного с севера и юга городскими транспортно-планировочными осями - Московским проспектом и Ленинградским проспектом, а с запада и с востока - поперечными транспортно-пешеходными связями - ул. Смольный Буян, и ул. Павла Усова. Для микрорайона существуют установленные ранее **красные линии, изменение и корректировка которых в рамках данного проекта планировки не предполагается**. Согласно действующему Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск" территория проекта планировки лежит в двух функциональных зонах - в зоне застройки многоэтажными жилыми домами **Ж4** (от 9 до 16 этажей) и в зоне специализированной общественной застройки **О2**(территория существующих школ и детского дошкольного образовательного учреждения). Согласно карте зон с особыми условиями использования территорий южная и юго-восточная часть территории проекта планировки лежит в зоне второго пояса санитарной охраны источника водоснабжения, фрагмент территории ППТ вдоль южной границы лежит в зоне подтопления. Вся территория проекта планировки находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3-го типа **ЗРЗ-3**, объектами охраны которой ЗРЗ-3 являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зеленых насаждений и в 3,5,6 подзонах приаэродромных территорий аэропортов Васьково и Талаги. Согласно ст.47 Воздушного кодекса РФ приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий, в  третьей подзоне, запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; в пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; в шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. **Границы территории проекта планировки** (согласно заданию на проектирование) и **границы элемента планировочной структуры** (в установленных красных линиях) – **не совпадают**. В соответствии с Приложением Б «Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон» таблица Б.1, примечание 3 "СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» основные показатели плотности застройки – коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки для элементов планировочной структуры вычисляются в границах красных линий. **Часть элемента планировочной структуры** (микрорайона), где расположены объекты общественно-делового и производственного назначения, – **не входит в границы проектирования**, но должна быть учтена при расчете коэффициентов застройки и плотности застройки для элемента планировочной структуры. Площадь элемента планировочной структуры (микрорайона), внутри которого расположена территория проекта планировки составляет 309028 м2, что составляет 30,9 га. Площадь проекта планировки составляет 266263м2, что составляет 26,6263га. В настоящее время на территории проекта планировки расположены: в южной и центральной части вдоль улицы Коммунальная - промышленные и административные здания и сооружения и строящийся 12-ти этажный жилой дом , объекты гаражного кооператива (одноэтажные гаражи) и 2-х этажный жилой дом. В юго-восточной части (пересечение ул. Павла Усова и Ленинградского проспекта) - здание специальной школы ГБОУ АО СКОШ № 31 с плоскостным спортивным сооружением на участке. Вдоль ул. Павла Усова и на пересечении Московского пр-та и ул. Павла Усова - деревянные 2-х этажные жилые дома высокой степени износа, вдоль ул. Павла Усова находятся 2 5-ти этажных кирпичных жилых дома. Центральное ядро микрорайона, выходящее на Московский проспект, формирует застройка 9-ти этажными жилыми домами с расположенными внутри этого ядра зданиями школы МБОУ СШ № 36 с плоскостным спортивным сооружением и здание детского сада ДОУ № 174. На пересечении Ленинградского пр-та и ул. Смольный Буян, между ул. Смольный буян и улицей Коммунальная, внутри микрорайона, сформирован микро-квартал, состоящий из 5-этажных жилых домов. И 2-этажных административных зданий. В северной части микрорайона на углу Московского пр-та и ул. Смольный Буян фиксируются объекты торговли местного значения – магазины продовольственных и непродовольственных товаров повседневного спроса. Часть микрорайона, выходящая на ул. Смольный Буян, с расположенными в ней административными, общественно-деловыми и производственными зданиями не входит в границы проектирования. На территории проекта планировки отсутствуют объекты культурного наследия.

**2. КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ** Климат района расположения территории проекта планировки умеренный, морской, с продолжительной умеренно холодной зимой и коротким прохладным летом. Формируется под воздействием северных морей и переносов воздушных масс из Атлантики в условиях малого количества солнечной радиации. По данным СП 131.13330.2012 средняя температура января составляет минус 13,6 °С, июля — +16,0 °С, среднегодовая - +1,0 °C. За год выпадает 556 мм осадков. Строительно-климатическая зона согласно СП 131.13330.2012 прил. А - II А. Для Архангельска характерны частые перемены погоды, высокая влажность воздуха и большое количество дней с осадками. Снеговой район IV Ветровой район II Гололёдный район II Нормативные значение веса снегового покрова Sq на 1 м2 горизонтальной поверхности земли, согласно СП 20.13330-2011 табл. 10.1, для IV снегового района составляет 2,4 кПа. Нормативное значение ветрового давления Wo, согласно СП 20.13330-2011 табл. 11.1, для II ветрового района составляет 0,30 кПа. Толщина стенки гололёда для II гололёдного района b = 5 мм согласно таблице 12.1 СП 20.13330.2011. Геоморфология, рельеф. В геоморфологическом отношении участок трассы относится к озёрно-ледниковой заболоченной равнине. Рельеф участка ровный. Территория масштабной реконструкции территории проекта планировки представляет собой пустырь, местами поросший кустарником. Почвы типично городские – урбанозёмы, характеризуются отсутствием генетических горизонтов до глубины 0,5 м и более.

**3.ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ** При разработке проекта планировки территории использованы обзорные материалы инженерно-геологических изысканий, выполненных в 2019 году ООО «Геоизыскания» для проекта строительства 12-ти этажного многоквартирного жилого дома в границах территории проекта планировки ( технический отчет 432018-826-ИГИ), материалы которых могут быть использованы для принятия проектных решений на стадии проектной и рабочей документации. В результатах изысканий относительно территории проектирования указано следующее: -категория сложности инженерно-геологических условий площадки проектируемого строительства – II (средней сложности) (таблица А.1 СП 47.13330.2012). 3. Основные природные факторы, определяющие условия строительства, следующие: - приуроченность территории к заболоченной ледниковой равнине, рельеф которой изменен техногенными процессами и застройкой территории; - рельеф площадки ровный, абсолютные отметки поверхности изменяются от 9,08 до 9,79 м; - залегание с поверхности слоя техногенных грунтов, относящихся к специфическим, мощностью 1,6-1,7 м, представленных грунтом смешанного состава; грунты слежавшиеся, влажные и водонасыщенные; основные факторы, влияющие на принятие проектных решений: - наличие горизонта подземных вод, приуроченного к насыпным грунтам и торфам, и напорных подземных вод, приуроченных к пескам ледниковых и межледниковых морских отложений; на дату бурения (29-30.05.2018, 26.04.2019) глубина залегания уровня грунтовых вод отмечена на глубине 1,3-1,5 м, что соответствует абс. отметкам 8,12-8,00 м; в периоды снеготаяния и выпадения обильных осадков возможно повышение уровня грунтовых вод до поверхности земли; подземные воды установлены на глубине 4,6-6,4 м (абс. отметки 4,90- 3,02 м), обладают напором до 3,7 м; - наличие слабой степени коррозионной агрессивности грунтовых вод по отношению к бетону марки W4 по показателю водородному показателю; - наличие средней степени коррозионной агрессивности подземных вод по отношению к бетону марки W4, W6 по водородному показателю; - наличие слабой степени коррозионной агрессивности подземных вод по отношению к бетону марки W4 по содержанию хлоридов; - наличие высокой степени коррозионной агрессивности техногенных грунтов по отношению к углеродистой и низколегированной стали; - нормативная глубина сезонного промерзания грунтов по г. Архангельску согласно СП 22.13330.2011 п. 5.5.3 для песчаных грунтов составляет 1,90 м, для суглинков - 1,56 м. - В проекте рекомендуется предусмотреть: планировку площадок, защиту от подтопления и от агрессивного воздействия грунтов и грунтовых вод на арматуру ж/б конструкций и металлических оболочек кабеля. В данных инженерно-геологических условиях допустимо использование свайных фундаментов. Грунтами основания могут служить суглинки тяжёлые твёрдые с прослоями песка (ИГЭ-9).

**3.1** **РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ В ОБЪЕМЕ, ПРЕДУСМОТРЕННОМ РАЗРАБАТЫВАЕМОЙ ИСПОЛНИТЕЛЕМ РАБОТ ПРОГРАММОЙ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ** Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой программой изысканий на территорию проекта планировки территории в границах просп. Московского, ул. Павла Усова, пр. Ленинградского, ул. Смольный Буян, площадью 26,6263 га содержатся в информационной системы ГИС «ИнГео». Дополнительные инженерные изыскания под проектируемые объекты капитального строительства и инженерные сети будут выполнены на следующих стадиях проектирования.

**4. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ** Согласно материалам Проекта планировки района «Майская горка» муниципального образования «Город Архангельск» в действующей редакции, западная часть территории проектирования попадает под действие санитарно-защитной зоны железнодорожных путей и объединенной санитарно-защитной зоны промышленных объектов. Ширина установленной СЗЗ от железнодорожных путей составляет 150 м. от крайнего полотна в каждую сторону. В соответствии с п.8.20 СП 42.13330.2016 (действующая редакция)  жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарным разрывом, значение которого определяется расчетом с учетом санитарных требований. В границах СЗЗ не допускается планировать размещение жилой застройки, детских образовательных учреждений, спортивных сооружений, детских площадок, мест отдыха. Южная часть территории проектирования расположена в зоне санитарной охраны II пояса источника водоснабжения, где запрещены размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод. Также запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды (СанПиН 2.1.4.1110-02). Фрагмент территории проекта планировки (южная часть), лежит в границах зоны подтопления, где запрещается  строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления (ст. 67.1 Водного кодекса РФ). Площадь территории проекта планировки, лежащая в границах зоны подтопления составляет около 1 га. Для предотвращения последствий подтопления в процессе проектирования объектов капитального строительства на подтапливаемой территории необходимо предусматривать комплекс средств инженерной защиты.

**5. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ** Проектирование ведется на топографической подоснове с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования "Город Архангельск" М 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде. В рамках проектных предложений в границах проекта планировки выделяется территория подлежащая масштабной реконструкции и территория, на которой продолжают действия решения, принятые в утвержденном и действующем проекте планировки жилого района «Майская горка».

**5.1 ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПЕСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ Параметры застройки элемента планировочной структуры**

**Площадь территории проекта планировки** 26,6263 га

В том числе:

**площадь территории подлежащей масштабной реконструкции** - 8 га; - **площадь территории, на которую распространяется действие решений, принятых в утвержденном и действующем проекте планировки жилого района «Майская горка»** - 18,6263 га.

При разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории квартала или микрорайона, необходимо обеспечить совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала или микрорайона в целом (примечание 2 к пункту 5.4 СП 42.13330.2016), поэтому основные расчеты в рамках проекта планировки проводятся применительно ко всей территории микрорайона, площадь которого равна площади микрорайона в красных линиях.

**Площадь существующей жилой застройки** в границах красных линий (определяется как сумма площадей объектов жилой застройки по внешним границам зданий, умноженная на количество этажей) - 182167 м2

Планировочный коэффициент (коэффициент полезной площади к1 – отношение общей площади жилого фонда (квартир) к общей площади многоквартирных домов) для 5-9 этажных многоквартирных жилых домов массового сегмента, запроектированных с учетом требований СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» при укрупненных расчетах принимается равным 0,8, Следовательно, **площадь существующего жилого фонда** определяется как площадь существующей жилой застройки , умноженная на 0.8. 178877м2х0.8 =143102м2

Определение численности существующего населения микрорайона в данном конкретном случае любым другим способом, например через нормируемую плотность населения, в любом случае будет менее точным поскольку микрорайон реализовывался не одномоментно и включает в себя на данный момент жилую застройку, объекты социальной инфраструктуры, производственные и офисно-административные здания.

**Численность существующего населения микрорайона** ( из расчета 30 м2 жилого фонда на чел.) 143100м2/30м2 /чел. =4770чел.

**Площадь планируемой застройки** (многоквартирные жилые дома) в границах красных линий (определяется как сумма площадей объектов жилой застройки по внешним границам зданий, умноженная на количество этажей). Общая площадь планируемой застройки равна 69398м2

**Площадь жилого фонда планируемой застройки** ( определяется как площадь планируемой жилой застройки минус площадь первых этажей, умноженная на коэффициент полезной площади к1 , равный 0.8). (69398м2-7884м2)х0.8= 49211м2

**Площадь помещений для размещения объектов общественно-делового назначения** в первых этажах планируемой жилой застройки (определяется, как площадь первых этажей планируемой жилой застройки, умноженная на планировочный коэффициент к1 , равный 0.9) – 7884м2

**Площадь подземных паркингов** планируемой жилой застройки 11200м2

**Численность населения планируемой жилой застройки** (определяется как площадь жилого фонда планируемой жилой застройки деленная на жилищную обеспеченность в 30 м2 на чел. в соответствии с классом планируемого жилья) 49211м2/30м2/чел.= 1640 чел.

**Площадь застройки (существующая и планируемая)** в границах красных линий 55613м2

**Общая площадь надземных этажей зданий (существующая и планируемая)** в границах красных линий 283805м2

Согласно приложению Б (Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон) СП 42.13330.2016 основными показателями плотности застройки являются

**коэффициент застройки** - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала)

- **коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)

Согласно примечанию 3 приложения Б СП 42.13330.2016 -**границами кварталов являются красные линии**.

**5.1.1ПОКАЗАТЕЛИ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.**

**Коэффициент застройки для элемента планировочной структуры** (микрорайона)

55613м2 /309028м2 =0.18 (предельно допустимый 0.4, приложение Б СП 42.13330.2016)

**Коэффициент плотности застройки для элемента планировочной структуры** (микрорайона)

293805м2 /309028м2 = 0.95 (предельно допустимый - 2 , принятый для функциональной зоны многоэтажной жилой застройки в соответствии с параметрами функциональных зон положения о территориальном планировании материалов Генерального плана МО «Город Архангельск». На перспективу основная функция микрорайона в границах проектирования рассматривается как жилая, поэтому для всей территории проектирования принимаем коэффициент для зоны многоэтажных многоквартирных жилых домов).

**5.1.2 ОЗЕЛЕНЕНИЕ** Согласно пункту 7.4 СП 42.13330.2016, площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала. Суммарная площадь озеленения элемента планировочной структуры (микрорайона) в границах красных линий зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) составляет 78731м2, что составляет 25,5% от 309028м2 (площадь микрорайона в красных линиях).

**5.1.3 НОРМИРУЕМЫЕ ПЛОЩАДКИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** В соответствии с п. 7.5 Б 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. Состав площадок и размеры их территории должны определяться региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования или правилами застройки. Проект планировки, руководствуясь требованиями ПЗЗ МО «Город Архангельск», предполагает размещение площадок общего пользования по всей территории микрорайона, на свободных, допустимых с точки зрения удаленности от жилых домов и парковок, местах в сохраняемой территории микрорайона и в внутридворовых пространствах и пешеходных парковых зонах на реконструируемой территории для новой застройки. Площадки для хоз. целей и контейнерные площадки располагаются возле существующих и планируемых проездов.

Согласно ст. 15 ПЗЗ МО «Город Архангельск» и таб. 24 МНГП МО «Город Архангельск» размеры площадок устанавливаются согласно нормам (при этом согласно СП Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатических подрайонах IA, IБ, IГ, IД, **IIА**, IVA и IVГ, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, при застройке зданиями девять этажей и выше; для занятии физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.

Площадки для отдыха детей 0.3 м2 Х (4770 чел.+ 1645чел.)/2 = 962м2

Площадки для отдыха взрослых 0.1 м2 Х (4770чел.+ 1645чел.)/2= 321м2

Площадки для занятий спортом 1 м2 х (4770 чел.+ 1645чел.)/2 = 3207м2

Площадки для хозяйственных целей 0.15 м2 Х (4770 чел.+ 1645чел.) = 481м2

Площадки для выгула собак 600м2

Проектом планировки предлагается размещение площадок общего пользования для жилой застройки вне зон действия СЗЗ железнодорожных путей и СЗЗ промышленных объектов.

Общая численность площадок общего пользования для существующей и планируемой застройки составляет

площадки для отдыха детей 2594м2

площадки для отдыха взрослых 498м2

площадки для занятий спортом 4153м2

площадки для хозяйственных целей 366м2

площадки для выгула собак 618м2

всего: 8229м2

**Планируемые нормируемые площадки для объектов социальной инфраструктуры**:

Планируемое ДОУ на 300 мест. Площадь участка для размещения ДОУ на 300 мест составит 0.85 га. С учетом требований положений ст.4, Расчетные показатели обеспеченности образовательными учреждениями МНГП МО «Город Архангельск», табл. 4 , для ДОУ вместимостью более 100 мест минимальная норма территории участка – 35 м2 на место. С учетом примечания 1 к таб.4 в условиях реконструкции размер земельного участка может быть сокращен на 20%. Следовательно 300 мест Х 35 м2 = 10500м2. 80% от 10500м2 составит 8400 м2.

Проектом планировки предлагается вариант размещения площадок различного назначения для планируемого ДОУ:

15 площадок для 15 групп по 20 чел.

5 площадок для 5 групп для детей раннего возраста 1-3 года (удельная площадь 7.0 м2/чел.) 7м2Х20=140м2 х 5 = 700 м2 ,

10 площадок для 10 групп для детей дошкольного возраста 3-7 лет (удельная площадь 9.0 м2/чел) 9м2 х 20 =180 м2х 10 = 1800м2.

Хозяйственная площадка с контейнерами 30 м2

Всего 2530м2. Нормируемые площадки полностью размещаются на участке.

Существующее ДОУ № 174 на 300 мест

Проектом планировки предлагается вариант размещения площадок различного назначения для существующего ДОУ:

10 площадок для 10 групп по 30 чел.

2 группы для детей раннего возраста 1-3 года (удельная площадь 7.0м2/чел.) 7х30 =210м2х2 =420 м2,

8 групп для детей дошкольного возраста 3-7 лет (удельная площадь 9.0 м2/чел) 9м2х30=270м2х8=2160м2.

Хозяйственная площадка с контейнерами – 30м2.

Всего – 2610 м2. Нормируемые площадки полностью размещаются на участке.

Существующая общеобразовательная школа № 36 на 1000 мест учащиеся всего- 1159 человек:  
1-4 классы - 505 человек, 20 классов по 25 чел.  
5-9 классы - 552 человека, 22 класса по 25 чел.  
10-11 классы - 102 человек, 4 класса по 25 чел. Исходя из фактических площади и габаритов участка школы предлагается размещение дополнительных к существующим плоскостных сооружений:

-универсальная площадка для общефизической подготовки и физкультурно-оздоровительных занятий 2100 м2, включающая в себя 4 зоны для стритбола (15х16 м2), зону для минифутбола (36х36м),

площадки для подвижных игр и развивающих упражнений: - беговая дорожка длиной 200 м на 4 полосы -568 м2,

-баскетбольная площадка (20.0х10.0) 264м2,

-волейбольная площадка (18.0х9.0) 360м2

Площадки для отдыха учеников младших классов:

1-е классы 5Х180м2 =900м2; 2-4 классы 15 х100м2 = 1500м2,

Площадки для отдыха учеников средних классов:

5-9 классы 22х25м2 = 550 м2.

Площадки для отдыха учеников старших классов:

-для старших классов используются площадки спортивной зоны.

Хозяйственные площадки 30 м2.

Всего 6272 м2

Существующая коррекционная школа №31 на 700 мест.

Исходя из фактических площади и габаритов участка школы предлагается размещение дополнительных к существующим плоскостных сооружений

Спортивные площадки:

– многофункциональная, баскетбольная, волейбольная площадки, общая площадь 1110м2.

Площадки для отдыха:

-площадка для отдыха учеников младших классов – 364м2,

- площадка для отдыха учеников средней возрастной группы – 352 м2.

-хозяйственные площадки – 25 м2.

Всего: 1851м2

Функциональное зонирование территорий объектов социальной инфраструктуры , номенклатура, габариты и площади плоскостных сооружений принято с учетом обязательных пунктов и рекомендательных положений СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций» »,СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций» и РДМ 31-152012 «Руководство по проектированию специальных (коррекционных) образовательных учреждений для обучающихся, воспитанников с ограниченными возможностями здоровья» в качестве справочного материала. Точный состав и площади плоскостных сооружений должен быть уточнены на этапе составления технических заданий на проектирование нового объекта капитального строительства или на разработку проектов реконструкции существующих. В рамках проекта планировки территории показана возможность размещения нормируемых плоскостных сооружений (площадок) на территориях планируемого ДОУ, существующего ДОУ, территориях общеобразовательной и коррекционной школ в границах проекта планировки территории с учетом фактических размеров и линейных габаритов участков

Согласно материалам Проекта планировки района «Майская горка» муниципального образования «Город Архангельск» в действующей редакции, западная часть территории проектирования (примерно 1/3 от площади элемента планировочной структуры) попадает под действие санитарно-защитной зоны железнодорожных путей и объединенной санитарно-защитной зоны промышленных объектов. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (новая редакция) в границах СЗЗ не допускается планировать размещение жилой застройки, детских образовательных учреждений, спортивных сооружений, детских площадок, мест отдыха, поэтому выполнить пункт 7.5 СП 42.13330.2016 в соответствии с которым площадь территории, занимаемой детскими игровыми площадками, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона не представляется возможным. Проектом планировки предусматривается размещение площадок общего пользования для существующей и планируемой жилой застройки в максимально возможном количестве на нормируемых расстояниях от жилых домов, и автомобильных парковок. Суммарно площадь площадок для жилой зоны, для ДОУ и для общеобразовательных школ составляет 21500 м2, что составляет 70% от нормируемых 10 % территории микрорайона.

**5.1.4 РАСЧЕТНАЯ ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ** Расчетная плотность населения составляет по проекту планировки 6247 чел. 30.9 Га = 207 чел./га При максимально допустимой плотности 240 чел./га на расчетный период до 2025 года (МНГП МО «Город Архангельск» Ст. 1)

**5.2 ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ** Проектом планировки территории предлагается размещение планируемых многоэтажных жилых домов вдоль ул. Коммунальная к югу до границы проектирования вдоль Ленинградского пр-та и вдоль улицы Павла Усова. К востоку от планируемой жилой группы, выходящей на Ленинградский пр-т, для формирования фасадной линии Ленинградского пр-та предусмотрено размещение общественно-делового здания. Там может расположиться частная клиника, офисное или административное здание. Размещение участка ДОУ на 300 мест запланировано между двумя новыми жилыми комплексами в удалении от красных линий элемента планировочной структуры. Вдоль ул. Павла Усова и вдоль Московского пр-та планируется разместить зоны парковок для жителей микрорайона и пешеходные зоны.

**5.3. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** Численность существующего населения элемента планировочной структуры 4770 чел., что равно 4.8 тыс. чел. Численность планируемого населения 1640 чел, что равно 1.6 тыс. чел. Нормируемая обеспеченность существующего и планируемого населения объектами социальной инфраструктуры принимается в соответствии со ст. 4 МНГП МО «Город Архангельск»

-**потребность в местах в ДОУ** 6.4 т. чел Х 100 м. / т. чел = 641 мест;

На территории элемента планировочной структуры (микрорайона) в шаговой доступности существует ДОУ № 174 на 300 мест. Проектом планировки предлагается размещение еще одного ДОУ на 300 мест, таким образом потребность в местах в ДОУ у жителей микрорайона будет перекрыта на 90%.

-**потребность в местах в общеобразовательной школе** 6.4 т. чел. Х 180 м./т.чел = 1154 мест

На территории микрорайона уже существуют две школы – общеобразовательная МБОУ СОШ № 36 и специализированная школа ГБОУ АО СКОШ № 31, емкость школы № 36 на данный момент составляет 1000 мест (по материалам открытых данных). Потребность в дополнительных местах в школе для всего населения микрорайона в соответствии с нормами составляет 116 мест. Размещение на территории микрорайона в зоне масштабной реконструкции участка третьей школы - не представляется возможным. Жители новой планируемой застройки могут воспользоваться находящейся в границах микрорайона общеобразовательной школой МБОУ СШ № 36 по адресу ул. Смольный Буян 18, к.2 (пешеходное расстояние от планируемой застройки – 300м.) или автономной некоммерческой общеобразовательной организацией «Университетская гимназия Ксения» по адресу Ленинградский пр., 61 (пешеходное расстояние от наиболее удаленной точки планируемой застройки – 750 м.).

-**потребность в объектах торговли** продовольственными и непродовольственными товарами

6.4 т. чел. Х 100 м2 / т. чел. = 641 м2. На территории проекта планировки возле пересечения Московского пр. и ул. Смольный буян существуют два объекта торговли – супермаркеты общей площадью около 1000м2, кроме того в южной и восточной части элемента планировочной структуры в первых этажах жилых домов запланированы площади под размещение объектов торговли (около 1000 м2), суммарно это перекрывает нормируемую обеспеченность.

-**потребность в спортивных залах**. сообразно ст. 5 МНГП МО «Город Архангельск» потребность в обеспеченности объектами физической культуры составляет 350 м2 площади пола на 1 тыс. чел. 6.4 т. чел Х 350 м2 = 2244 м2 общей площади спортивных объектов. Спортивные объекты запланированы в первых этажах планируемых многоквартирных жилых домов.

- **потребность в медицинском обслуживании**. Согласно Постановлению правительства от 22 декабря 2020 г. №911-пп «Об утверждении территориальной программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи в Архангельской области на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» объем медицинской помощи в амбулаторных условиях, оказываемой с профилактическими и иными целями (включая посещения, связанные с профилактическими мероприятиями – 0,657 посещения на 1 жителя в год. Таким образом, всего обращений жителей микрорайона в год - 0.657х6415 жителей=4330. В соответствии с приказом Министерства здравоохранения №406н, гражданин может выбрать любую медицинскую организацию для оказания первичной медицинско-санитарной помощи в амбулаторных условиях. Таким образом, жители квартала могут получить медицинское обслуживание в поликлинике №2, ближайшей к планируемым многоквартирным домам Кроме того, планируется выделение помещений для медицинских кабинетов в первых этажах планируемых многоквартирных домов.

**5.4 ТРАНПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** Транспортная структура структура микрорайона – сложившаяся. Местные проезды, обслуживающие существующую застройку, выходят на магистральные улица районного значения – Ленинградской пр-т и, Московской пр-т и улицу в жилой застройке ул. Павла Усова. Отмечается нехватка мест для постоянного хранения автомобилей для существующей застройки элемента планировочной структуры в соответствии с требованиями ПЗЗ МО «Город Архангельск». Для обслуживания планируемых многоквартирных жилых домов, детского образовательного учреждения, существующей жилой застройки, планируемых парковок проектом планировки намечается организация местных проездов, формирующих транспортный каркас в зоне масштабной реконструкции и реконструкция части существующих проездов. Ширина проездов принимается – 5 м. Проектом предлагается организация зеленыхпешеходных транзитов от существующих и планируемых жилых домов до объектов соц. инфраструктуры, остановок общественного транспорта, точек притяжения внутри микрорайона.

На момент разработки ППТ на территории микрорайона есть 176 открытых машиномест, которые можно признать соответствующим параметрам мест для постоянного хранения (без учета 156 гаражей, предполагаемых к демонтажу, владельцами которых являются жители микрорайона). Общая площадь существующего и планируемого жилого фонда микрорайона составляет

143102м2 + 49211 м2 = 192313м2. Нормируемая обеспеченность машиноместами для жилого фонда ( ст. 17 ПЗЗ МО «Город Архангельск») 1 м/м на 240 м2 площади жилого фонда. При этом не менее 60% машиномест должны располагаться в пределах земельного участка. Это касается только вновь формируемых участков для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов

Потребность в машиноместах для жилого фонда – 192313м2 / 240 м2 н/ м/м = 802 м/м

Общая площадь существующих и планируемых объектов торговли и административно-офисных зданий 1500 м2 + 7884 м2 = 9384м2 Нормируемая обеспеченность машиноместами для объектов торговли – 1 м/м на 50 м2 общей площади ( в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016)

Потребность в машиноместах для объектов торговли и административно-офисных зданий :

9384 м2/50 м2/1м/м = 187 м/м ( в соответствии с приложением Ж к СП 42.13330.2016)

Потребность для микрорайона всего: 989 машиномест.

В рамках проекта планировки предлагается:

- организация 478 машиномест на открытых парковках вдоль ул. Павла Усова и Московского пр-та; - устройство 319 машиномест в подземных паркингах многоквартирных жилых домов (из расчета 35м2 на 1 машиноместо) что включает в себя 205 машиномест для жителей планируемых многоквартирных домов и 114 машиномест для гостей жителей жилых комплексов и сотрудников общественных помещений различного типа, расположенных в первых этажах;

-устройство трехэтажного наземного паркинга на 60 машиномест западнее ул. Коммунальная (из расчета 36-40м2 на 1 машиноместо);

-87 машиномест вдоль Ленинградского пр-та и ул. Коммунальная для посетителей общественно-деловых объектов в первых этажах многоквартирных домов

Всего в рамках проектного предложения вместе с существующими парковками

176+478+319+60 = 1033 машиномест для постоянного хранения

87 машиномест гостевых парковок вдоль ул. Коммунальная и пр. Ленинградский. 87 машиномест, планируемые как гостевые парковки вдоль Ленинградского пр. и ул Коммунальной, могут быть использованы в ночное время как места постоянного хранения автомобилей для резидентов микрорайона. Общее количество машиномест, включая существующие и планируемые составляет 1120 единиц. Таким образом достигается 100% обеспеченность машиноместами для жителей микрорайона, включая собственников гаражей, подлежащих сносу.

Для размещения мест хранения автомобилей жителей планируемых жилых комплексов предполагается использовать подземные паркинги под новыми многоквартирными жилыми домами. Общая площадь жилого фонда в планируемых жилых комплексах составит 49211м2, потребность в машиноместах составит 49211 м2 / 240 м2/м/м = 205 машиномест. Проектом планировки предлагается устройство подземных паркингов общей площадью 11200 м2 из расчета 35м2 на машиноместо. Количество планируемых машиномест составит 319 единиц, что включает в себя 205 машиномест для жителей планируемых многоквартирных домов и 114 машиномест для гостей жителей жилых комплексов и сотрудников общественных помещений различного типа, расположенных в первых этажах.

**5.5 КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** Проектом планировки предусматривается устройство линейных объектов инженерного обеспечения планируемой застройки (многоквартирные жилые дома и здание ДОУ на 300 мест), парковки – места постоянного хранения автомобилей вдоль ул. Павла Усова и Московского проспекта) Сети планируется прокладывать в инженерных коридорах между формируемыми зонами размещения объектов капитального строительства и вдоль планируемых или реконструируемых местных проездов. Два проходящих через территорию ППТ магистральных водовода, попадающих в пятно планируемой застройки (многоквартирные жилые дома и здание ДОУ на 300 мест), планируются к перекладке с соблюдением строительных норм и сводов правил. Трассировка перекладок будет уточнена после получения технических условий от ресурсосбытовых организаций. Водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, обеспечение слаботочными сетями территории планируются централизованно. Уличное освещение предусматривается вдоль автомобильных дорог и тротуаров. Тип , характер, мощность, частота установки осветительного оборудования будут определены на следующей стадии проектирования - в процессе разработки архитектурно строительной документации на основании технических условий МУП «Горсвет»

**Длина новых планируемых инженерных сетей:**

- водоснабжение 2300м.п.

-хоз.быт. канализации 1400м.п.

-ливневой канализации 2100 м.п.

-электроснабжения 2300м.п.

- теплоснабжения 1900 м.п.

- слаботочных систем 1500 м.п.

- прифундаментного дренажа 1381 м.п.

Предполагается что существующая застройка обеспечена водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, теплоснабжением и газоснабжением

**Укрупненный расчет инженерных нагрузок для планируемой застройки**

**Потребность в водоснабжении** (при удельном водопотреблении 230 л/сут. чел.)

1542 чел Х 230л/сут.чел. = 355м3 в сут.

**Потребность в водоотведении**:

**Хозяйственно-бытовые стоки** (при удельном водопотреблении 230 л/сут. чел.):

1542 чел. Х 230 л/сут.чел = 355м3 в сут.

**Ливневые стоки** (при удельном водоотведении 45м3/сут. Га):

45м3/сут. Га Х 8 Га = 360 м3 в сут.

**Потребность в электроснабжении** (при расчетном нормативе 30 ВТ на м2 общей площади):

**Общая площадь планируемых зданий** – 74137 м2

74137м2 Х 30 Вт = 22254110 вт = 2230 кВТ

**Потребность в газоснабжении**:

**Для плиты и горячего водоснабжения** (при расчетном нормативе 23м3/чел. в месяц):

23м3/чел. в месяц Х 1645 чел. = 37835 м3 в мес.

**Для отопления** (при расчетном нормативе 7м3/чел. в месяц):

7м3/чел. в месяц Х 1645 чел. = 11515 м3 в мес.

Всего 49350м3 в мес.

**5.6 РЕШЕНИЯ ПО ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКЕ И ИНЖЕГНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ** На всей территории нового строительства необходимы мероприятия: ликвидация растительности; рекультивация нарушенных территорий; засыпка местных понижений; ликвидация или пригрузка болотных отложений; организация рельефа (вертикальная планировка территории); организация поверхностного водоотвода (дождевого и талого стоков);-понижение грунтовых вод. В целях обеспечения нормативных требований по благоустройству территории проектируемой капитальной застройки, отвод поверхностного стока (дождевых и талых вод) намечается путем организации рельефа (вертикальной планировки) и устройства системы уличных закрытых водостоков. На всех площадках намечаемого строительства (свободных от застройки или высвобождающихся от ветхих строений) намечается проведение работ по вертикальной планировке территории с приданием рельефу уклонов нормативно принятых для передвижения транспорта и пешеходов, а также с учетом организации оптимального отвода дождевых и талых вод. Проектом намечается устройство закрытой дождевой канализации на всей территории новой застройки, с прокладкой собирательной уличной сети для приема поверхностного и грунтового стоков с внутриквартальных территорий новой жилой застройки. Понижение уровня грунтовых вод должно производиться на начальной стадии строительства, при прокладке инженерных сетей и отрывке котлованов, путем организации строительного водоотлива. Т.к. территория в границах проектирования местами имеет слабую способность к дренированию, на стадии проекта планировки территории предусматривается проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод с устройством локальных дренажей – внутриквартальных (кольцевых и пристенных по периметру фундаментов строящихся зданий), со сбросом дренажных вод в уличные сети дождевой канализации.

**5.7 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства** в рамках разрабатываемого проекта планировки сформированы, исходя из: - границ участков, на которых распложены промышленные объекты и гаражи, подлежащие выводу с территории проекта планировки; - границ участков на которых расположены двухэтажные деревянные дома, относимые к ветхому (аварийному) фонду и подлежащие выводу с территории проекта планировки -границ сложившейся улично-дорожной сети; -положений Генерального плана города МО «Город Архангельск»; -параметров функциональной зоны Ж4 зоне застройки многоэтажными жилыми домами; - положений Правил Землепользования и застройки МО «Город Архангельск»; -параметров территориальной зоны Ж4 (зоны застройки многоэтажными жилыми домами) - требований МНГП МО «Город Архангельск» в части обеспечения территорией детских дошкольных учреждений

Намеченный на первом этапе транспортный каркас из местных проездов, кратчайшим образом связывающий продолжение ул. Коммунальная с ул. Павла Усова и Ленинградским проспектом с учетом необходимости сохранения ряда зданий (административные здания восточнее ул. Коммунальная , жилое двухэтажное здание и здание специализированной школы № 31 с сохраняемым участком) обеспечивает подъезд и обслуживание к зонам групп жилых домов , к формируемой зоне размещения ДОУ на 300 мест, к зоне размещения трехэтажного наземного паркинга, оставляя необходимые разрывы между зонами для устройства инженерных коридоров, в которых будут расположены сети и зеленые парковые транзитные пешеходные зоны, где будет локализовано нормируемое озеленение и плоскостные спортивные объекты (площадки) для жителей микрорайона. Площади зон размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов, паркинга и административного здания определены с учетом  предельных параметров функциональной зоны Ж4 (материалы Генерального плана МО «Город Архангельск» и с учетом предельных параметров территориальной зоны Ж4 (материалы ПЗЗ МО «Город Архангельск») . Границы зоны размещения ДОУ на 300 мест приняты с учетом требований по обеспеченности территорией детских дошкольных учреждений - 35 м2 территории на одно место. Следовательно площадь зоны размещения ДОУ составляет 10500 м2. В условиях реконструкции площадь участка под ДОУ может быть уменьшена на 20%, следовательно составит 8400 м2 или 0.84Га.

**5.8 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, отображенные на листе 4 Графических материалов, Тома 1, основной части проекта планировки приняты в соответствии со ст. 16 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» от 29 сентября 2020 года, где установлены минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра. В соответствии с п.5 ст. 16 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» требования статьи не распространяются на на здания, строения, сооружения размещенные в рамках действующего (утвержденного) проекта планировки. Проект планировки выполнен в соответствии со следующими документами: Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, "СП 42.13330.2016«Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»; Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п; Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п; местные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные Решением Архангельской городской Думы от20.09.2017 №567; иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования "Город Архангельск"; Проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 20.02.2015 № 425р; постановление правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года N 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».

**6.ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ** Реализацию проекта планировки территории предлагается разбить на три этапа.

**На первом этапе с 1 квартала 2022 года по 3 квартал 2024года** будет реализован участок с двумя жилыми многоквартирными домами с подземными паркингами и объектами шаговой доступности в первых этажах, расположенные на месте бывших участков промышленных зданий. Реализация этого этапа не требует строительства дополнительных местных проездов жилые дома распложены вплотную к существующей ул. Коммунальная и могут быть подключены к существующим сетям (определяется техусловиями на подключения на этапе проектирования). На этом этапе еще не требуется 100% обеспечение объектами социальной инфраструктуры, поскольку численность нового населения составил 1/3 от запланированного .

**На втором этапе с 3 квартала 2022 года по 2 квартал 2027 года** реализуются жилые дома с подземными паркингами и помещениями под объекты шаговой доступности в первых этажах, примыкающие к Ленинградскому проспекту, при этом формируются местные проезды и инженерные коридоры с сетями, попадающие в зону второй очереди , проектируется и строится здание ДОУ на 300 мест. К моменту реализации второго этапа потребуется большее количество объектов шаговой доступности, поскольку численность планируемого нового населения достигнет 2/3 от заявленной численности.

**На третьем этапе с 3 квартала 2027 года по 3 квартал 2030 года**. должны быть реализованы многоквартирные жилые дома вдоль ул. Павла Усова с подземными паркингами, помещениями для объектов шаговой доступности в первых этажах, зеленые пешеходные зоны внутри зоны масштабной реконструкции, зоны парковок вдоль ул. Павла Усова, Московского пр-та, полный комплекс работ по инженерному обеспечению и инженерной подготовке территории.

**ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № очереди | Наименование объектов капитального строительства и объектов инфраструктуры | Этап проектирования | Этап строительства |
| 1 | Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом и помещениями для объектов социальной инфраструктуры в первых этажах (поз.38), местные проезды и сети коммуникаций в границах очереди | 1 квартал 2022г.- 2 квартал 2022 г. | 3 квартал 2022г.- 3 квартал 2024 г. |
| 2 | Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом и помещениями для объектов социальной инфраструктуры в первых этажах (поз.39,40), детское образовательное учреждение на 300 мест (поз.43), административное здание (поз.44, ) местные проезды, сети инженерных коммуникаций в границах очереди | 3 квартал 2022г.- 3 квартал 2024 г. | 2 квартал 2024г.- 2 квартал 2027 г. |
| 3 | Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом и помещениями для объектов социальной инфраструктуры в первых этажах (поз.41,42), трехуровневый надземный паркинг на 60 м/м (поз.45), открытые парковки вдоль ул. Павла Усова и Московского пр-та, нормируемые площадки для жителей микрорайона, местные проезды, сети инженерных коммуникаций в границах очереди | 3 квартал 2027г.- 3 квартал 2028 г. | 3 квартал 2028г.- 3 квартал 2030 г. |

**6.1 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ** В каждом из этапов планируется следующая последовательность мероприятий, предусмотренных проектом планировки: - разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений , сетей и объектов инженерного обеспечения. Документация разрабатывается на основе ст. 48 Градостроительного кодекса РФ в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами. - строительство планируемых объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса РФ. - ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций осуществляется на основании соответствующего разрешения, выдача которого предусматривается ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

**7. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ** Для территории проекта планировки проектом предлагается ряд решений: - мероприятия по световой маскировке по двум режимам - частичного и полного затемнения, создание системы оповещения по сигналам ГО и ЧС, -мероприятия по обеспечению устойчивой работы инженерных коммуникаций, использование планировочных решений жилых блоков для каждого из этапов, позволяющих обеспечивать беспрепятственный доступ аварийных и спасательных команд к зданиям в случае их разрушения. Рассматриваемая территория подвержена чрезвычайным ситуациям природного и техногенного характера (сильные ветра, ураганы, туманы, наледи, пожары.), что приводит к нарушениям связи, энергоснабжения, водоснабжения населенных пунктов. Проектом предусматриваются следующие мероприятия: - обеспечение жилых зон телефонной связью, радиосвязью, телевизионным вещанием, системой диспетчеризации для оповещения населения о чрезвычайных ситуациях и пожарах, для связи со службами спасения; - обеспечение надежности энергоснабжения потребителей от нескольких независимых территориально разнесенных источников питания; обеспечение устойчивости источников водоснабжения (устройство кольцевых водопроводных сетей на площадке нового строительства); - обеспечение условия беспрепятственной эвакуации населения с территории микрорайона в двух направлениях по основным улицам ограничивающим микрорайон; - обеспечение беспрепятственного подъезда сил и средств спасательных подразделений для ликвидации чрезвычайных ситуаций с двух направлений - со стороны ул. Коммунальная и со стороны ул. Павла Усова. Наружное пожаротушение предполагается от пожарных гидрантов, установленных на уличных сетях на расстоянии не более 150 м друг от друга.

**8. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ** После проведения необходимых инженерно-экологических изысканий и санитарно-гигиенических исследований на следующих этапах проектирования требуется оценить степень загрязнения грунтов под площадками демонтируемых промышленных объектов и необходимость рекультивации или санации грунтов, извлекаемых при строительстве. Проектом намечается использование избыточных масс минерального грунта для организации рельефа - подсыпки локальных понижений и придания необходимых уклонов для организации поверхностного стока на территории жилой и общественной застройки, устройство ливневой канализации и дренажа фундаментов. Для охраны воздушного бассейна предпринимаются меры по локализации парковок - мест постоянного хранения резидентского автотранспорта в подземных паркингах с устройством принудительной вентиляции через трубы, высота которых на 1.5 м выше самой высокой точки здания и в зонах парковок вдоль ул. Павла Усова и Московского пр-та. Равномерно распределенные по зоне масштабной реконструкции в границах проекта планировки подземные паркинги являются рассредоточенными источниками загрязнений и шума на территории проекта планировки. Для охраны поверхностных и подземных вод от истощения и загрязнения предлагается организация отвода поверхностного (дождевого и талого) стока с территории жилой застройки, со сбросом стоков в закрытую ливневую канализацию, очистка загрязненной части поверхностного стока с территорий подземных паркингов , контейнерных, хозяйственных площадок перед выпуском их в ливневую канализацию при помощи локальных очистных сооружений (ЛОС). Организация системы сбора и удаления строительных и бытовых отходов. Регулярная уборка придомовой территории во избежание загрязнения грунтов и грунтовых вод. Принимаемые проектом архитектурно-планировочные решения призваны вместе с решениями по инженерной подготовке и благоустройству территории будут способствовать рациональному использованию городских ресурсов городских земель , охране почв и грунтовых вод от загрязнения.