



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 марта 2025 г. № 405

Об утверждении проекта планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:
в границах части элемента планировочной структуры:
ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло площадью 1,1617 га (Территория 1 жилой застройки);
в границах части элемента планировочной структуры:
проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова площадью 0,1740 га (Территория 2 жилой застройки)

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа "Город Архангельск", постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 8 августа 2023 года № 1284 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий", договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" от 27 декабря 2023 года № 16/60, учитывая результаты общественных обсуждений, **п о с т а н о в л я ю :**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло площадью 1,1617 га (Территория 1 жилой

Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова площадью 0,1740 га (Территория 2 жилой застройки).

2. Опубликовать постановление в газете "Архангельск – Город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

Глава городского округа
"Город Архангельск"



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 14 марта 2025 г. № 405

ПРОЕКТ
планировки территории жилой застройки городского округа
"Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий,
в границах которых предусматривается осуществление деятельности
по комплексному развитию территории:
в границах части элемента планировочной структуры:
ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло
площадью 1,1617 га (Территория 1 жилой застройки);
в границах части элемента планировочной структуры:
проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова
площадью 0,1740 га (Территория 2 жилой застройки)

I. 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,
назначения и необходимых для функционирования таких объектов,
и обеспечения жизнедеятельности граждан, объектов социальной
инфраструктуры, 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 комплексного развития территории
 жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении
двух несмежных территорий: в границах части элемента планировочной
структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло
(Территория 1 жилой застройки); в границах части элемента
планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный
канал, ул. Тесанова (Территория 2 жилой застройки)

1. Общие положения

Комплексное развитие территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" осуществляется в отношении двух несмежных территорий:

в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло, площадью 1,1617 га в границах

кадастрового квартала 29:22:040711 города Архангельска (Территория 1 жилой застройки);

в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Теснанова площадью 0,1740 га в границах кадастрового квартала 29:22:040705 города Архангельска (Территория 2 жилой застройки).

Основанием для разработки документации по планировке территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий: в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло (Территория 1 жилой застройки); в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Теснанова (Территория 2 жилой застройки), в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, является:

постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 8 августа 2023 года № 1284 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий";

договор от 27 декабря 2023 года № 16/6о о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий;

решение о подготовке документации по планировке территории от 9 января 2024 года, принятое ООО "Специализированный застройщик "Прайм Инвест" во исполнение части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации с техническим заданием.

Проект планировки территории выполняется в соответствии с нормативно-правовой и методической базой:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Архангельской области;

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

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

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

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

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

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

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

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

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации "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 № 739/пр (с изменениями);

постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "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 года № 20";

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;

проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 17 декабря 2014 года № 4533р (с изменениями);

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

правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства

строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), (далее – Правила землепользования и застройки);

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

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

2. Характеристики планируемого развития территории

Функциональные зоны, согласно Генеральному плану

Территория 1 жилой застройки:

зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);

зона транспортной инфраструктуры.

Территория 2 жилой застройки:

зона специализированной общественной застройки;

планируемая зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Территориальная зона Территорий 1 и 2 жилой застройки, согласно Правилам землепользования и застройки:

зона застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-2).

Показатели плотности застройки функциональных зон

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).

Показатели плотности застройки функциональных зон представлены в таблице 1.

Таблица 1

Функциональные зоны	Коэффициент застройки		Коэффициент плотности застройки		
	Нормативный показатель согласно СП 42.13330.2016	Проектный показатель	Нормативный показатель согласно Генеральному плану	Коэффициент плотности застройки, согласно Решению о КРТ	Проектный показатель
Территория 1 жилой застройки					
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) площадью 1,1617 га	0,4	0,1 (0,1620/1,1617)	2,0	2,0	2,0 (2,3280/1,1617)

Функциональные зоны	Коэффициент застройки		Коэффициент плотности застройки		
	Нормативный показатель согласно СП 42.13330.2016	Проектный показатель	Нормативный показатель согласно Генеральному плану	Коэффициент плотности застройки, согласно Решению о КРТ	Проектный показатель
Территория 2 жилой застройки					
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) площадью 0,0917 га	0,4	Данным проектом не предусматривается размещение ОКС.	2,0	2,0	Данным проектом не предусматривается размещение ОКС
Зона специализированной общественной застройки 0,0823	0,8	На стадии подготовки проектной документации необходимо предусмотреть нормативный показатель коэффициента застройки	2,4	2,0	На стадии подготовки проектной документации необходимо предусмотреть нормативный показатель коэффициента плотности застройки

3. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения, объектов социальной инфраструктуры

Целями разработки документации по планировке территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий: в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло (Территория 1 жилой застройки); в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова (Территория 2 жилой застройки), в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории являются:

определение этапов реализации решения о комплексном развитии Территории 1 жилой застройки и Территории 2 жилой застройки, принятого постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 8 августа 2023 года № 1284, с указанием очередности сноса многоквартирных домов, а также выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, видов работ по благоустройству территории со сроками их выполнения;

определение соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству на Территории 1 жилой застройки в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 27 декабря 2023 года №16/60, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений,

в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и общим объемом строительства не более 23,3 тыс. кв. м, где не более 19,8 тыс. кв. м - общая площадь жилых помещений; не более 3,5 тыс. кв. м - общая площадь нежилых помещений.

установление границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – образовательной организации (школа на 1 000 мест);

определение местоположения границ образуемого земельного участка с видом разрешенного использования "Образование и просвещение (3.5)";

размещение жилых домов.

Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства представлен в приложении № 2 к настоящему проекту планировки территории.

Проект планировки территории определяет: концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории жилой застройки; плотность и параметры застройки; характеристики объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

Технико-экономические показатели уточняются на последующих стадиях проектирования.

Земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для повышения эффективности использования территорий населенных пунктов, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда.

Реализация строительства образовательной организации (школа на 1 000 мест) в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова (Территория 2 жилой застройки) осуществляется за счет средств федерального бюджета.

3.1. Расчет численности проживающих людей

Расчет численности проживающих людей в жилых домах выполнен исходя из требований таблицы 2, статьи 2 Местных нормативов и пункта 5.6 СП 42.13330.2016:

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

площадь квартир на земельном участке :ЗУ1 – 16 698 кв. м.

Расчет:

$16\,698 \text{ кв. м} / 30 \text{ кв. м} = 557 \text{ человек.}$

Количество жителей по планируемому жилому фонду в границах Территории 1 жилой застройки составляет 557 человек.

Планируемая плотность населения жилого района (Территория 1 жилой застройки) по проекту составляет 479 человек/га (557 человек/1,1617), минимальный нормативный показатель, установленный на 2025 год, согласно статье 1 Местных нормативов - 170 человек/га.

3.2. Характеристики объектов капитального строительства

Характеристики объектов капитального строительства представлены в таблице 2.

Перечень координат характерных точек зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло Территория 1 жилой застройки представлен в таблице 3.

Перечень координат характерных точек зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова Территория 2 жилой застройки представлен в таблице 4.

Таблица 2

Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Вид разрешенного использования земельного участка	Условный номер объекта капитального строительства	Наименование объекта капитального строительства	Этажность объекта капитального строительства	Максимальная суммарная поэтажная площадь объекта капитального строительства, кв. м.	Примечание
Территория 1 жилой застройки						
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1	Многоквартирный дом	16	7 760	16 этажей – 1 секция
		2	Многоквартирный дом	16	7 760	16 этажей – 1 секция
		3	Многоквартирный дом	16	7 760	16 этажей – 1 секция
		4	Пристроенный полуподземный гараж	1	*	-
Территория 2 жилой застройки						
2	Образование и просвещение	-	Школа	-	-	-

*Площадь пристроенного полуподземного гаража – 2 670 кв. м, высота гаража над землей – 1,9 м, в расчет коэффициента плотности застройки площадь пристроенного полуподземного гаража не учитывается, так как верх перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли менее, чем на 2 м.

Таблица 3

№ точки	X	Y
Зона планируемого размещения объекта капитального строительства 1 – Многоквартирный дом, S зоны = 8 888 кв. м		
1	653735.53	2520501.81
2	653760.89	2520526.23
3	653642.26	2520635.41
4	653598.74	2520594.29
5	653638.08	2520556.61
6	653667.90	2520543.26
7	653723.40	2520490.30
8	653731.48	2520498.14
1	653735.53	2520501.81

Таблица 4

№ точки	X	Y
Зона планируемого размещения объекта капитального строительства 2 – Школа, S зоны = 1 074 кв. м		
1	653836.74	2521055.82
2	653861.43	2521032.53
3	653884.63	2521025.73
4	653921.63	2521024.86
5	653923.79	2521024.73
6	653924.02	2521036.93
7	653921.78	2521037.10
8	653884.62	2521038.37
9	653870.05	2521039.37
10	653844.50	2521064.01
1	653836.74	2521055.82

3.3. Красные линии

Красные линии призваны разграничить территории общего пользования и участки иного назначения. Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Согласно пункту 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 межнагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному распоряжением мэра города Архангельска от 17 декабря 2014 года № 453Зр (с изменениями):

на часть элемента планировочной структуры в границах ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло (Территория 1 жилой застройки), где ул. Гагарина является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло – улицы и дороги местного значения. Красные линии установлены со сторон ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло;

на часть элемента планировочной структуры в границах проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова (Территория 2 жилой застройки), где просп. Обводный канал является магистральной улицей районного значения. Красная линия установлена со стороны просп. Обводный канал.

Чертеж красных линий и линий регулирования застройки, выполнен в составе основной части проекта планировки территории и представлен в приложении № 1 к настоящему проекту 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 социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения

4.1. 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 процентов 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 пунктами 8.2, 8.3 СП476.1325800.2020.

Площади нормируемых элементов дворовой территории жилой застройки в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Назначение площадки	Удельные размеры площадок (кв. м/ человек)	Формула расчета	Требуемая площадь площадок, кв. м	Проектные решения, кв. м	Расстояние от площадок до окон жилых домов и общественных зданий (м)
1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,4-0,7 (СП 476.1325800.2020)	$0,7 * 557$	390 (100 %)	390* (100 %)	12
2	Площадки для отдыха взрослого населения	0,1-0,2 (СП 476.1325800.2020)	$0,2 * 557$	111 (100 %)	111* (100 %)	10
3	Спортивные площадки	1,0 (Местные нормативы)	$1,0 * 557$	557 (100 %)	405* (73 %)	10-40

№ п/п	Назначение площадки	Удельные размеры площадок (кв. м/ человек)	Формула расчета	Требуемая площадь площадок, кв. м	Проектные решения, кв. м	Расстояние от площадок до окон жилых домов и общественных зданий (м)
			Итого	1 058	906	
4	площадки для хозяйственных целей	0,15 (Правила землепользования и застройки)	0,15 *557	84 (100 %)	84 (100 %)	20
			Итого	84	84	
			Всего	1 142	990	

*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 процентов, 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.

Планируемая к размещению площадь площадок общего пользования обеспечивается в пределах границ проектирования и составляет 906 кв. м площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой; 84 кв. м площадок для хозяйственных целей.

СП 476.1325800.2020 установлен норматив размещения площадок для выгула собак в границах микрорайона в размере 400-600 кв. м. При этом СП 42.13330.2016 установлен норматив расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок для выгула собак в размере не менее 40 метров. Размещение площадок для выгула собак в границах территории проектирования с учетом планируемой застройки не предусмотрено. Площадку для выгула собак надлежит разместить на смежных территориях вне жилой застройки, в радиусе до 500 метров.

Система мусороудаления в жилом комплексе возможна, как вариант, с применением выкатных контейнеров, размещаемые во встроенные в жилые дома мусоросборные камеры и устройством площадки для крупногабаритного мусора, а также с устройством контейнерных хозяйственных площадок с размещением на земельном участке. Решения по устройству мусороудаления уточняются при архитектурно-строительном проектировании.

Нормы расчета ТКО приняты согласно постановлению министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 24 марта 2022 года № 5п "Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Архангельской области". По нормативному расчету для планируемого многоквартирного жилого комплекса необходимо шесть контейнеров для твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) и один бункер для крупногабаритных отходов (далее – КГО). Проектом предусмотрено нормативное количество контейнеров в пределах территории проектирования.

4.2. Озеленение территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки для видов разрешенного использования "Многоэтажная жилая застройка (высотная

застройка)" и "Образование и просвещение" в зоне застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории КРТ-2 минимальная доля озеленения территории составляет – 15 процентов.

Расчет на земельный участок :ЗУ1:

Площадь земельного участка – 10 713 кв. м.

$10\,713 \times 0,15 = 1\,607$ кв. м.

Проектом предусмотрено – 4 068 кв. м (38,0 процентов).

Расчет на земельный участок :ЗУ2:

Площадь территории земельного участка – 1 740 кв. м.

$1\,740 \times 0,15 = 261$ кв. м.

При дальнейшем размещении планируемого объекта капитального строительства, необходимо предусмотреть нормативный процент озеленения.

В соответствии с пунктом 14 статьи 29 главы 10 Местных нормативов, минимально допустимая площадь озелененной территории должна составлять не менее 25 процентов 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 процентов.

Озеленение зоны жилой застройки должно быть не менее 25 процентов.

Площадь жилого квартала (Территория 1 жилой застройки) – 11 617 кв. м.

Таким образом, 25 процентов от 11 617 кв. м составляет 2 904 кв. м.

По проекту площадь озеленения зоны жилого квартала (Территория 1 жилой застройки) составляет 4 068 кв. м (35 процентов), что соответствует требуемым нормам.

Все планируемые объекты обеспечиваются нормативным процентом озеленения.

4.3. Объекты социальной инфраструктуры

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

Таблица 6

№ п/п	Показатель	Количество мест			
		Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Предприятия торговли	Предприятия обществ. питания
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 557 человек	56 мест	101 место	156 кв. м торг.	22 посад. места

4.3.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения, расположенные в смежных микрорайонах:

детский сад общеразвивающего вида № 171 "Зеленый огонек" по просп. Советских космонавтов, д. 193 (в радиусе 100 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040711:1, пешеходная доступность – 1 - 2 минуты, фактическая мощность – 260 человек);

детский сад № 54 "Веселые ребята" по просп. Ломоносова, д. 286, корп. 1 (в радиусе 300 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040712:38, пешеходная доступность – 4 минуты, фактическая мощность – 98 человек).

В границах части элемента планировочной структуры: проезд Сибириковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова планируется строительство объекта капитального строительства – детский сад на 125 мест (в радиусе доступности 350 метров, пешеходная доступность – 5 минут).

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве 56 мест. До существующих детских дошкольных учреждений радиус обслуживания составляет – 100-300 метров, пешеходная доступность 1 - 4 минуты. Существующие объекты детских садов находятся в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 500 метров.

4.3.2. Общеобразовательные школы

Согласно договору о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск", Территория 2 жилой застройки в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибириковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова, освобождается в целях дальнейшего формирования участка под размещение образовательной организации (школа на 1 000 мест) (условный номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства 2).

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения, расположенные в смежных микрорайонах:

средняя школа № 2 имени В.Ф. Филиппова по просп. Советских космонавтов, д. 188, корп. 1 (в радиусе 250 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040710:8, пешеходная доступность 3 минуты, плановая мощность – 536 человек);

средняя школа № 1 по ул. Комсомольская, д. 5 (в радиусе 800 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040714:6, пешеходная доступность 9 минут, плановая мощность – 851 человек).

В границах части элемента планировочной структуры: ул. Тесанова, проезда Сибириковцев, просп. Обводный канал планируется размещение образовательной организации (школа на 1 000 мест) (в радиусе доступности 560 метров, пешеходная доступность – 5-6 минут).

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом

количестве 101 место. До существующих общеобразовательных школ радиус обслуживания составляет – 250 - 800 метров, пешеходная доступность – 3 - 9 минут. Существующие объекты школ находятся в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 - 800 метров.

4.3.3. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

В границах территории 1 жилой застройки во встроенных помещениях на первых этажах секций жилых домов № 1, 2, 3 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), расположенные в смежных микрорайонах:

- магазин продуктов, супермаркет "Магнит", ул. Самойло, д. 15;
- круглосуточный магазин продуктов, ул. Гагарина, д. 25, стр. 1;
- магазин хозяйственных и бытовой химии "Товары для дома для дачи", ул. Гагарина, д. 27;
- магазин хозяйственных и бытовой химии, товары для дома "Эконом", ул. Комсомольская, д. 47;
- торговый центр "Одежда", ул. Гагарина, д. 13.

Ближайшие существующие аптеки, расположенные в смежных микрорайонах:

- аптека "Добрая аптека", ул. Комсомольская, д. 47;
- аптека "Аптечный огород", ул. Гагарина, д. 12.

Ближайшие существующие предприятия общественного питания, расположенные в смежных микрорайонах:

- кафе "Дружба", ул. Комсомольская, д. 59;
- столовая "Щиборщи", ул. Комсомольская, д. 59;
- магазин кулинарии, быстрое питание "Кушать подано", ул. Гагарина, д. 12.

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве по предприятиям торговли – 156 кв. м, предприятиям общественного питания – 22 посадочных места. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями, доступность выполняется.

4.3.4. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно статьи 6 главы 2 Местных нормативов проектирования приведены в таблице 7.

Таблица 7

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Проектное решение
1	Стадион	мест на трибунах	45	$45 \cdot 0,557 = 25$ мест
2	Спортзал	кв. м площади пола	350	$350 \cdot 0,557 = 195$ кв. м площади пола
3	Бассейн	кв. м зеркала воды	75	$75 \cdot 0,557 = 42$ 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:

спортивный комплекс, стадион, бассейн "Водник", просп. Советских космонавтов, д. 179;

стадион "Труд", просп. Ломоносова, д. 252;

спортивный комплекс "Норд Арена", просп. Советских космонавтов, д. 179;

спортивный комплекс "Ледовая арена", просп. Советских космонавтов, дом 179, 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.

4.3.5. Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

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

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	$9 \cdot 0,557 = 5$ рабочих мест
2	Бани, сауны	мест	8	$8 \cdot 0,557 = 5$ мест
3	Гостиницы	мест	6	$6 \cdot 0,557 = 4$ места

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:

парикмахерская "Каприз", ул. Гагарина, д. 14;

парикмахерская "Карамелька", ул. Самойло, д. 12А;

спа-салон, салон красоты, ногтевая студия "Римские каникулы", просп. Советских космонавтов, д. 180;

ремонт обуви, кожаная мастерская "Мастерская обуви", просп. Ломоносова, д. 284;

клининговые услуги "Альта", Комсомольская ул., д. 50, корп. 1;
ремонт часов, ул. Гагарина, д. 9.

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены бани, сауны:

баня "Мельница", просп. Ломоносова, д. 268.

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены гостиницы:
гостиница "Мотель на Карельской", ул. Карельская, д. 37, корп. 1.

Обеспеченность и доступность предприятиями коммунально-бытового обслуживания выполняется.

На территории, смежной с территорией проектирования, расположено почтовое отделение связи:

пункт почтовой связи 163072, ул. Комсомольская, д. 49.

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

4.3.6. Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Согласно статье 25 главы 8 Местных нормативов градостроительного проектирования 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".

4.3.7. Поликлиники и медицинские учреждения

Согласно Местным нормативам обеспеченность поликлиниками и медицинскими учреждениями не относится к расчетным 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:

Поликлиника для взрослых "Поликлиника Авиаторов", ул. Самойло, д. 12А (радиус доступности 244 метра, пешеходная доступность 3 минуты);

Медцентр, клиника диагностический центр "Диамед", ул. Самойло, д. 12А (радиус доступности 275 метров, пешеходная доступность 3 минуты);

Больница для взрослых, детская больница "Центр инфекционных болезней", ул. Самойло, д. 17 (радиус доступности 310 метров, пешеходная доступность 4 минуты).

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах территориального округа Архангельска" и выполняется в пределах радиуса обслуживания 1 000 метров.

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

Развитие территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" осуществляется в отношении двух несмежных территорий:

в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло, площадью 1,1617 га в границах кадастрового квартала 29:22:040711 города Архангельска (Территория 1 жилой застройки);

в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова площадью 0,1740 га в границах кадастрового квартала 29:22:040705 города Архангельска (Территория 2 жилой застройки).

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.

Транспортная доступность к Территории 1 жилой застройки осуществляется по ул. Гагарина (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), по просп. Советских космонавтов, ул. Самойло (улицы и дороги местного значения). В непосредственной близости с территорией проектирования расположены остановки общественного транспорта и наземные пешеходные переходы.

На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети.

Согласно статье 22 Правил землепользования и застройки расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых и общественно-деловых зон, устанавливаются Региональными нормативами:

необходимое количество машино-мест на автостоянках для автомобилей для помещений жилого назначения многоквартирного жилого здания следует принимать из расчета 1 машино-место на 135 кв. м жилой площади (пункт 1.8 Региональных нормативов);

количество парковочных мест для помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), требуемое в зависимости от функционального назначения объекта, составляет не менее одного машино-места на 60 кв. м расчетной площади (пункт 1.7 Региональных нормативов).

для кратковременной остановки автотранспорта родителей (законных представителей), привозящих детей в общеобразовательные организации,

а также работников указанных образовательных организаций необходимо предусматривать машино-места при дальности пешеходной доступности таких машино-мест не более 200 метров от территорий данных организаций из расчета не менее одного машино-места на 100 учащихся и семь машино-мест на 100 работников для общеобразовательных организаций до 1 100 мест (пункт 1.6 Региональных нормативов).

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 процентов мест от общего количества парковочных мест, но не менее одного машино-места;

В том числе пять процентов мест расширенного размера от общего количества парковочных мест согласно пункту 3 статьи 24 главы 7 Местных нормативов.

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

Расчет парковочных мест представлен в таблице 9.

Таблица 9

Номер зоны планиру- емого размеще- ния объектов капиталь- ного строи- тельства	Условный номер объекта капиталь- ного строитель- ства на плане	Виды разрешенного использова- ния земельных участков и объектов капитального строительства	Вместимость	Расчет по земельному участку (общая площадь/ норматив)	Общая потребность в машино-местах		
					По расчету	По проекту	в т.ч. мест для МГН /расш. разме ра
Территория 1 жилой застройки							
1	1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5 566 кв. м жилой площади, 348 кв. м встр. ком. помещ	5 566 кв. * 3/135кв. м = 124 м/м 348 кв. м * 3/60 кв. м = 17 м/м	141	141	14/7
	2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5 566 кв. м жилой площади, 348 кв. м встр. ком. помещений				
	3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5 566 кв. м жилой площади, 348 кв. м встр. ком. помещений				
	4	Пристроенный полуподземный	2 670 кв. м общей				

	гараж	площади	141	141	14/7
Территория 2 жилой застройки					
2	Образование и просвещение	количество машино-мест будет определено дополнительно на стадии подготовки проектной документации			
-					

Для Территории 1 жилой застройки в границах территории проектирования на земельном участке с условным номером :ЗУ1 предусмотрено 141 м/м: 61 м/м - на открытых стоянках для хранения легковых автомобилей, 80 м/м в полуподземном гараже, в том числе 14 машино-мест для МГН, из которых 7 машино-мест принимаем расширенного размера.

Требуемое количество машино-мест для Территории 1 жилой застройки в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло проектом планировки обеспечивается полностью.

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

Водоснабжение – 209,33 куб. м/сутки предусматривается от системы централизованных источников теплоснабжения.

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 квартала 202 г. Архангельска, кадастровый номер 29:22:000000:8132, попадающие под пятно вновь размещаемой застройки, подлежат демонтажу.

Водоотведение – хозяйственно-бытовые сточные воды (без учета сточных вод от полива) объемом 184,10 куб. м/сутки.

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, а также мощность КНС не определяются, диаметры проектируемых сетей и КНС необходимо определить расчетом на следующих стадиях проектирования. Часть внутриквартальных канализационных сетей квартала 202 г. Архангельска, кадастровый номер 29:22:000000:8347, попадающие под пятно вновь размещаемой 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.

Электроснабжение – 943,80 кВт по II категории надежности.

На планируемой территории строительства будут расположены следующие основные здания и сооружения: 1 ТП 10/0,4 кВ требуемой мощности.

Сети наружного освещения дворовой территории домов № 26-32, реестровый номер 00000969358 по ул. Гагарина подлежат реконструкции, с целью высвобождения территории. По итогам завершения строительных работ дворовое освещение будет восстановлено.

Теплоснабжение – 2,279 Гкал/час.

Источник теплоснабжения будет определен после получения Исходных данных отраслевой службы города. Для подключения проектируемых объектов предусматривается размещение проектируемых тепловых камер на существующих тепловых сетях.

Газоснабжение

Развитие сети газоснабжения не предусматривается. Проектом не предусмотрено подключение проектируемых объектов к системе газоснабжения. Проектируемые нагрузки отсутствуют.

Существующая застройка обеспечена системой централизованного газоснабжения. Проектными решениями предусматривается демонтаж существующих газораспределительных сетей, попадающих под пятно застройки.

II. Положение об очередности планируемого комплексного развития территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий: в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло (Территория 1 жилой застройки); в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Теснанова (Территория 2 жилой застройки), содержащее этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства жилого и иного назначения и этапы строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом планировки территории планируется один этап развития территории.

Этапы развития территории приведены в таблице 10.

Схема этапов застройки территории представлена в приложении № 3 к настоящему проекту планировки территории.

Таблица 10

Этап расселения, сноса, проектирования	Расселение, снос, проектирование	Этап, строительства	Строительство	Показатель этапа, кв. м жилой площади	Показатель этапа кв. м нежилых помещений
1-й	2025	1	2025 - 2028	16 698	9 252
Итого				16 698	9 252

Этапность расселения

Подлежат расселению и сносу в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года № 153-пп (с изменениями):

ул. Гагарина, д. 26;
ул. Гагарина, 28, корп. 1;
ул. Гагарина, д. 30.

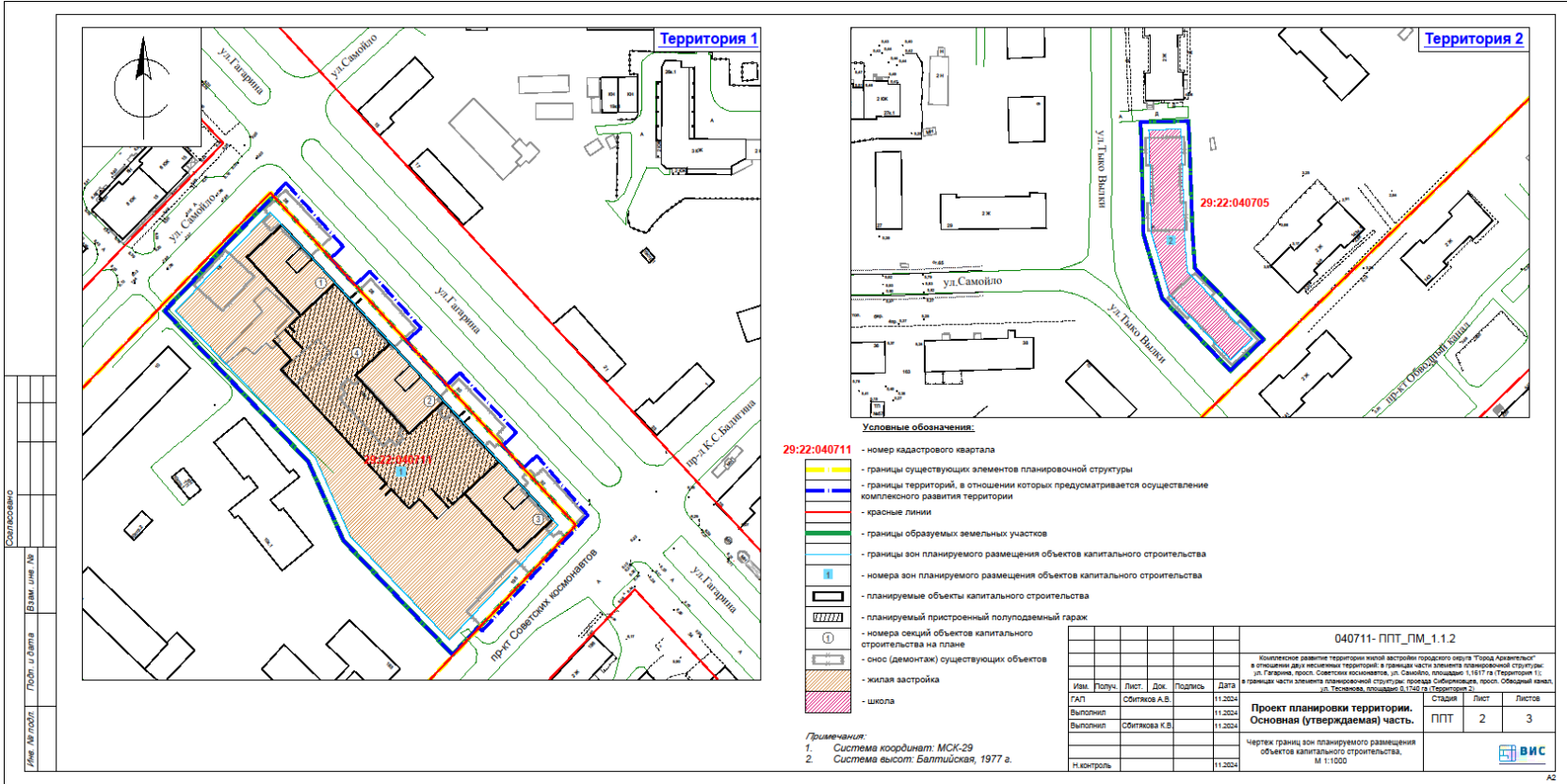
В рамках комплексного развития территории за счет средств застройщика подлежат расселению и сносу следующие дома:

ул. Самойло, д. 18;
ул. Тыко Вылки, д. 7;
ул. Тыко Вылки, д. 5.
ул. Гагарина, д. 28;
ул. Гагарина, д. 32;
просп. Советских космонавтов, д. 195.

При этом срок расселения и сноса домов по адресам: ул. Тыко Вылки, д. 7 и ул. Тыко Вылки, д. 5 на Территории 2 жилой застройки, освобождаемой в целях дальнейшего формирования участка под размещение образовательной организации (школа на 1 000 мест), входит в 1-й этап комплексного развития территории.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к проекту планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло площадью 1,1617 га (Территория 1 жилой застройки); в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова площадью 0,1740 га (Территория 2 жилой застройки)



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к проекту планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах части элемента планировочной структуры: ул. Гагарина, просп. Советских космонавтов, ул. Самойло площадью 1,1617 га (Территория 1 жилой застройки); в границах части элемента планировочной структуры: проезда Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова площадью 0,1740 га (Территория 2 жилой застройки)

