



**ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 8 сентября 2022 г. № 5463р

Об утверждении проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Октябрьской и просп. Ленинградского площадью 18,7037 га

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", учитывая результаты общественных обсуждений:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Октябрьской и просп. Ленинградского площадью 18,7037 га.

2. Опубликовать распоряжение 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
распоряжением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 8 сентября 2022 г. № 5463р

ПРОЕКТ
планировки территории муниципального образования
"Город Архангельск" в границах ул. Октябрьской
и просп. Ленинградского площадью 18,7037 га

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории,
в том числе о плотности и параметрах застройки территории,
о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых
для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности
граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной
инфраструктур

1. Общие положения

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северной Двины. Объектом градостроительного планирования является часть территории градостроительного квартала в границах ул. Октябрьской и просп. Ленинградского.

Подготовка проекта осуществлена на основании действующего проекта планировки Жаровихинского района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 24 февраля 2015 года № 463р (с изменениями).

Общая площадь территории проектирования составляет 18,7037 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

с западной стороны – ул. Октябрьская;

с северной и восточной стороны – просп. Ленинградский;

с южной стороны – ул. Зеленая, ул. Николая Островского.

Транспортное обслуживание территории осуществляется с просп. Ленинградского, а также с ул. Октябрьской ул. Зеленой, ул. Николая Островского.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" (далее – ПЗЗ) на территории проектирования располагаются следующие зоны:

специализированной общественной застройки (кодировое обозначение О2);

застройки многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение Ж4).

Существующий на территории в границах ул. Октябрьской и просп. Ленинградского площадью 18,7037 га объем жилой площади ориентировочно составляет 106 359 кв. м.

Для расчета численности населения воспользуемся средним значением нормы площади (35 кв. м на одного человека) жилья для существующей сохраняемой застройки, согласно таблице 5.1 СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89" (далее – СП 42.13330.2016):

$$106\,359 \text{ кв. м} / 35 \text{ кв. м} = 3\,039 \text{ чел.}$$

На территории проектирования расположены многоквартирные жилые дома, объекты общественно – деловой застройки и инженерные, транспортные, коммунальные сооружения.

Граница отведенной территории примыкает к красной линии по ул. Октябрьской, просп. Ленинградскому, ул. Зеленой и ул. Николая Островского.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в проекте планировки Жаровихинского района и в ПЗЗ.

В соответствии с текущей принятой редакцией проекта планировки Жаровихинского района на проектируемой территории предлагалось образование земельного участка под объект общественного питания (кулинария) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 29:22:071503:62 и земель, находящихся в государственной собственности. Вид разрешенного использования земельного участка "Общественное питание" в соответствии с ПЗЗ.

На участке с условным номером ЗУ5 (в соответствии с проектом межевания на данную территорию) размещается объект общественного питания. Площадь проектируемого земельного участка с условным номером ЗУ5 составляет 2 007 кв. м.

2. Расчет коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки

Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1. приложения Б СП 42.13330.2016.

В соответствии с нижеприведенной формулой рассчитывается коэффициент застройки:

$$k_{\text{застр}} = S_{\text{застр}} / S_{\text{кварт}},$$

где:

$S_{\text{застр}}$ – площадь, занятая под зданиями и сооружениями, га;

$S_{\text{кварт}}$ – площадь проектируемой территории/квартала, га.

Расчет коэффициента застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение Ж4):

$k_{\text{застр}} = 2,2855 / 18,4817 = 0,1$, что не превышает нормативного показателя 0,4 для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами.

Коэффициент плотности застройки определяется по формуле:

$$k_{\text{пл. застр}} = \sum S_{\text{этаж}} / S_{\text{кварт}},$$

где:

$\sum S_{\text{этаж}}$ – отношение площади всех этажей зданий и сооружений, га.

$\sum S_{\text{этаж}} = (\sum S_{\text{ж.ф}} + S_{\text{о.з.}} + S_{\text{инж.}})$,

где:

$S_{\text{ж.ф}}$ – площадь этажей существующего сохраняемого и нового строительства жилого фонда, га;

$S_{\text{о.з.}}$ – площадь этажей существующей сохраняемой и нового строительства общественной застройки, га;

$S_{\text{инж}}$ – площадь этажей существующих сохраняемых и нового строительства инженерных, транспортных, коммунальных территории и сооружений, га.

Расчет коэффициента плотности застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение Ж4):

$$k_{\text{пл. застр}} = 11,0399 / 18,4817 = 0,6.$$

Рассчитанный показатель не превышает нормативный показатель 2,0 для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами.

Расчет коэффициента застройки для зоны специализированной общественной застройки (кодировое обозначение О2):

$k_{\text{застр}} = 0,0580 / 0,2220 = 0,3$, что не превышает нормативного показателя 0,8 для специализированной общественной застройки.

Расчет коэффициента плотности застройки для зоны специализированной общественной застройки (кодировое обозначение О2):

$$k_{\text{пл. застр}} = 0,0580 / 0,2220 = 0,3.$$

Рассчитанный показатель не превышает нормативный показатель 2,4 для специализированной общественной застройки.

3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

3.1. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

На данной территории расположена среднеэтажная жилая застройка, дома индивидуального жилищного строительства, а также многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Среднеэтажная жилая застройка представлена 10 двухэтажными многоквартирными жилыми домами, 8 пятиэтажными многоквартирными домами, 1 семиэтажным жилым домом. Многоэтажная жилая застройка представлена: 7 девятиэтажными многоквартирными жилыми домами, 2 десятиэтажными многоквартирными жилыми домами. По улице Зеленой располагаются дома индивидуальной жилой застройки.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение новых объектов жилого назначения.

3.2. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не обнаружено объектов производственного назначения.

3.3. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории расположены следующие объекты общественно-делового назначения:

- физкультурно-оздоровительный комплекс "Росток";
- три продуктовых магазина;
- торговые киоски; государственный архив;
- кулинария.

3.4. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

На территории проектирования располагаются следующие объекты иного назначения:

- гаражный кооператив "Лада";
- гаражный кооператив "Южный".

В границах проекта планировки территории не планируется размещение новых объектов капитального строительства иного назначения.

4. Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

4.1. Коммунальная инфраструктура

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры.

В границах проектирования расположены:

- сети водоснабжения;
- сети газоснабжения;
- кабели связи;
- сети водоотведения;
- сети электроснабжения до 1 кВ;
- сети теплоснабжения;
- насосная станция;

трансформаторные подстанции (в районе дома по адресу: просп. Ленинградский д. 358, корпус 2, а также в районе дома по адресу: ул. Октябрьская, д. 18);

- газораспределительные пункты многоквартирных жилых домов.

4.2. Водоснабжение

Водоснабжение предусмотреть централизованное.

Для гарантированного водоснабжения объектов проектируемой территории города необходимы следующие мероприятия:

реконструкция водопроводных сетей.

4.3. Водоотведение

Отведение хозяйственно-бытовых стоков планируемой застройки предполагается локальное.

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

реконструкция канализационных сетей, коллекторов и сооружений канализации.

4.4. Электроснабжение

Электроснабжение предусмотреть централизованное. Для обеспечения электроэнергией потребителей района потребуется проведение следующих мероприятий:

реконструкция существующих объектов электросетевого хозяйства.

4.5. Уличное освещение

Уличное освещение вдоль автомобильных дорог и тротуаров.

4.6. Теплоснабжение

Теплоснабжение предусматривается локальное от индивидуальных отопительных систем. Для обеспечения бесперебойной и надёжной работы системы теплоснабжения необходима поэтапная реконструкция и модернизация элементов системы теплоснабжения, внедрение энергосберегающих технологий (приборы коммерческого учета тепловой энергии на тепловых источниках и др.) и проведение ряда иных мероприятий.

4.7. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения представлены в таблице 1.

Таблица 1

Показатель	Количество мест				
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары	
Нормативный показатель	100 мест на 1 тыс. чел.	180 мест на 1 тыс. чел.	70 кв. м торговой площади на 1 тыс. чел.	30 кв. м на 1 тыс. чел.	8 мест на 1 тыс. чел.
Численность населения 3 039 чел.	304	547	213 кв. м	91	24

4.7.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены на смежных территориях к границе проектирования:

детский сад № 173 "Подснежник" (2 корпус) (ул. Николая Островского, д. 13) на 323 места (территория детского сада граничит с территорией проектирования, доступность менее 300 метров, пешеходная доступность составляет 5 минут);

детский сад № 173 "Подснежник" (1 корпус) (просп. Ленинградский, д. 343, корп. 1) на 256 мест (750 метров, пешеходная доступность составляет 17 минут).

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

4.7.2. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены:

общеобразовательная школа МБОУ СШ № 27 по ул. Кирова, д. 7 на 660 мест (560 метров, пешеходная доступность составляет 7 минут);

общеобразовательная школа МБОУ СШ № 30 (начальная школа) по ул. Квартальной, д. 15 на 348 мест (980 метров, пешеходная доступность составляет 21 минута);

общеобразовательная школа МБОУ СШ № 30 по ул. Квартальной, д. 10 – на 395 мест (960 метров, пешеходная доступность составляет 20 минут);

общеобразовательная школа МБОУ СШ № 28 по ул. Воронина В.И., д. 27 на 1 062 места (1 800 метров, пешеходная доступность составляет 28 минут).

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

4.7.3. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

На территории проектирования расположены следующие магазины продовольственных и непродовольственных товаров и объекты общественного питания:

магазин "Магнит" (просп. Ленинградский, д. 390), торговая площадь – 821,5 кв. м;

продуктовый магазин (просп. Ленинградский, д. 356, корп. 2), торговая площадь – 510,9 кв. м;

магазин "Пятерочка" (ул. Октябрьская, д. 20, корп. 1), торговая площадь – 1 254,7 кв. м;

аптека "Юнивер" (просп. Ленинградский, д. 352);

объект общественного питания – пекарня "Двинские традиции" (просп. Ленинградский, 356, стр. 1) на 6 мест;

объект общественного питания – кулинария (просп. Ленинградский д. 356 корп. 4) на 8 мест;

объект общественного питания – кулинария "Триумф" (ул. Октябрьская, д. 13) на 10 мест;

объект общественного питания (просп. Ленинградский, д. 369) на 10 мест.

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 34 места при необходимом

количестве 24 места. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями, доступность выполняется.

4.7.4. Объекты физической культуры и спорта местного значения

В границах территории проектирования расположен физкультурно-оздоровительный комплекс "Росток" (ул. Октябрьская, д. 22).

На смежной территории располагается Федерация спортивного и боевого самбо г. Архангельска в 27 минутной доступности. Шахматно-шашечная спортивная школа № 5 им. Я.Г. Карбасникова располагается в 25 минутной доступности от территории проектирования.

Расчетные нормы по физкультурно-спортивным центрам и помещениям для физкультурно-оздоровительных занятий для проектируемой территории обеспечиваются.

4.7.5. Предприятия бытового обслуживания и связи

В границах территории проектирования располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ателье, ремонт обуви, пункт выдачи заказов "Озон", фото услуги, отделение "Почта Банк", Банкомат ВТБ.

Почтовое отделение находится по просп. Ленинградскому, д. 354.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания и связи для проектируемой территории обеспечиваются.

4.7.6. Поликлиники и медицинские учреждения:

АГКБ № 4, детская поликлиника (ул. Дачная, д. 40, корп. 1);

АГКБ № 4, терапевтическое отделение № 1 (ул. Дачная, д. 30);

ГБУЗ АО Архангельский центр лечебной физкультуры и спортивной медицины (ул. Холмогорская, д. 16, корп. 2).

Радиус обслуживания до поликлиник и медицинских учреждений превышает 1 000 метров.

4.8. Транспортная инфраструктура. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки Жаровихинского района г. Архангельска серьезных изменений не планируется.

Транспортная доступность к проектируемой территории осуществляется с магистральной улицы общегородского значения – просп. Ленинградского, а также с улиц местного значения – ул. Октябрьской, ул. Зеленой, ул. Николая Островского.

Въезды и выезды на территорию земельного участка для размещения объекта общественного питания осуществляются с просп. Ленинградского, а также по территории внутриквартальных проездов. Проектом предусматривается сохранение на проектируемой территории улично-дорожной сети.

Информация о красных линиях отражена в графической части – основном чертеже проекта планировки, представленном в приложении к настоящему проекту планировки.

Обслуживание пассажиропотока осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси. Остановки общественного транспорта расположены по просп. Ленинградскому. Ближайшие остановки общественного транспорта от проектируемой зоны планируемого размещения объекта находятся в 480 метрах, в пешеходной доступности – 6 минут.

В соответствии с приложением Ж "Нормы расчета стоянок автомобилей" СП 42.13330.2016 выполнен расчет количества машино-мест для зоны планируемого размещения объекта общественного питания.

4.9. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии со статьей 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" и представлен в таблице 2.

Таблица 2

Наименование площадок	Удельный размер кв. м/ чел	Площадь по расчету кв. м	Площадь по проекту кв. м	Примечание
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,3	912	1 474	Обеспеченность выполняется
Для отдыха взрослого населения	0,1	304	859	Обеспеченность выполняется
Спортивные площадки	1,0	3 039	1 656	Допускается уменьшение, не более чем на 50 %, удельных размеров площадок при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона, таковым является физкультурно-оздоровительный комплекс "Росток", по ул. Октябрьской, д. 22
Для хозяйственных целей	0,15	456	458	Обеспеченность выполняется
Для сушки белья	Не нормируется	-	195	-

4.10. Расчет по обеспеченности территории парковочными машино-местами для территории проектирования

Расчет нормативной потребности населения в парковочных местах для объекта общественного питания на 8 мест по просп. Ленинградскому, д. 356, корп. 4.

В соответствии с приложением Ж "Нормы расчета стоянок автомобилей" СП 42.13330.2016 выполнен расчет количества машино-мест для зоны

планируемого размещения объекта общественного питания. Расчет представлен в таблице 3.

Таблица 3

Наименование объекта	Расчетная единица	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц	Количество машино-мест на расчетный срок
Парковочные места	Посадочных мест	4	2

Парковочные места для данного объекта будут размещены в границах земельного участка с условным номером ЗУ5 (ЗУ5 образован в соответствии с проектом межевания территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Октябрьской и просп. Ленинградского площадью 18,7037 га), предоставляемого для размещения объекта общественного питания. Количество существующих парковочных мест (4 машино-места) превышает нормативный показатель.

Расчет парковок для территории проектирования представлен в таблице 4.

Таблица 4

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица, кв. м	Количество машино-мест на расчетный срок
Площадка для машин жилого фонда	1 машино-место/240 м ²	106 359	443
Площадка для парковки машин торговых центров	1 машино-место/50 - 60 м ²	2 657	44
Площадка для парковки машин ФОК общей площадью до 1 000 м ²	общей площади 1 машино-место/25 - 55 м ² общей площади	580	11
Площадка для парковки машин объектов общественного питания	1 машино место/4 - 5 посадочных мест	14	4
Площадка для парковки машин почтового отделения	1 машино-место/60 м ² общей площади	306	5
Итого			507

Согласно статье 17 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для многоквартирной жилой застройки без привязки к этажности принять: 1 место на 240 кв. м общей площади жилых помещений. Земельные участки стоянок-спутников должны располагаться в пределах пешеходной доступности не более 800 метров от границ земельного участка.

В соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016 выполнен расчет количества машино-мест:

- для торговых центров – 1 место на 50 кв. м общей площади здания;
- для спортивных сооружений общей площадью менее 1 000 кв. м – 1 место на 55 кв. м общей площади здания;
- для объектов общественного питания – 1 место на 4 – 5 посадочных мест;
- для отделения связи – 1 место на 60 кв. м общей площади.

По расчетным показателям на территории проектирования должно быть 507 парковочных машино-мест, в том числе 51 машино-место для маломобильных групп населения. Для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения предусматривается не менее 10 процентов мест от общего количества парковочных мест, согласно пункту 5.2.1 СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Фактическое количество парковок на территории проектирования – 443 парковочных машино-места, в том числе 46 машино-мест для маломобильных групп населения. Расчетное количество машино-мест достигается размещением мест на смежных территориях в пределах пешеходной доступности не более 800 метров от территории проектирования (на смежных территориях: 6 машино-мест для маломобильных групп населения и 66 стандартных машино-мест).

Размер стандартного машино-места для населения принят 3,0 x 5,0 м. Для инвалидов и маломобильных групп населения машино-место принято 6,0 x 3,6 м.

5. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

6. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

7. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории представлены в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Территория (га)
(Объекты местного значения)	Общественно – деловая застройка, в том числе: Объект общественного питания	1,0758 0,2007 (проектная)
	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения	0,3458
	Жилищный фонд	6,9023
	Внутриквартальные проезды, тротуары	1,2221
	Площадь озеленения	9,1577
	Процент озеленения	49%
	Площадь застройки	8,3239
	Процент застройки	45%
	Коэффициент застройки для зоны Ж-4	0,1
	Коэффициент плотности для Ж-4	0,6
	Коэффициент застройки для зоны О-2	0,3
	Коэффициент плотности для О-2	0,3
	Общая площадь этажей жилого фонда	10,6359
	Общая площадь этажей общественной застройки	0,3930
	Общая площадь инженерных, коммунальных территорий и сооружений	0,2434
Итого		18,7037

II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 6.

Таблица 6

Наименование вида разрешенного использования	Перечень объектов, предполагаемых к размещению	Проектирование/ Строительство/ Снос
Снос объектов гаражного назначения	-	2022 год
Общественное питание	Кулинария	2022 – 2023 годы

к проекту планировки территории
муниципального образования
"Город Архангельск" в границах
Октябрьской и просп. Ленинградск
площадью 18,7037 га

