|  |
| --- |
| УТВЕРЖДЕН распоряжением Главы  городского округа  "Город Архангельск"  от 3 июня 2022 г. № 3245р |

**Проект внесения изменений в проект**

**планировки центральной части муниципального образования**

**"Город Архангельск" в отношении территории в границах**

**просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, наб. Северной Двины   
и ул. Выучейского площадью 10,0942 га**

**I. Общие положения**

Проект внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в отношении территории   
в границах просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, Наб. Северной Двины и   
ул. Выучейского площадью 10,0942 га выполнен на основании распоряжения Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 30 июня 2021 года № 2677р   
"О внесении изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в отношении территории в границах просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, наб. Северной Двины и ул. Выучейского площадью 10,0942 га" проектной организацией ООО "Севзапстройпроект".

Технический заказчик – жилищно-строительный кооператив "Многодетные".

Проект внесения изменений в проект планировки территории разработан   
в соответствии с требованиями законодательства, установленными государственными стандартами, техническими регламентами в сфере строительства   
и градостроительства, в том числе Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Архангельской области, РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации", "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п, Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 8 октября 2021 года № 60-п (с изменениями), местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы   
от 20 сентября 2017 года № 567, региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года №123-пп, а также иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования "Город Архангельск".

В проекте учитываются основные положения генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля  
2020 года № 37-п, Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства   
и архитектуры Архангельской области от 8 октября 2021 года № 60-п, проекта планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года   
№ 4193р (с изменениями), и иных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования "Город Архангельск".

Целью разработки проекта является:

размещение многоквартирных жилых домов;

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемых объектов.

Проект внесения изменений в проект планировки определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития территории;

параметры застройки;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения.

Графические материалы разработаны с использованием сведений   
из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности   
на территории муниципального образования "Город Архангельск" в масштабе   
М 1:1000, предоставленной заказчику департаментом градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск". Основной чертеж М 1:1000 представлен в приложении к настоящему проекту.

**II. Природно-климатические данные проектируемой территории**

Площадка строительства относится к IIА строительной зоне в соответствии   
с климатическим зонированием территории Российской Федерации ("СНиП 23-01-99\*. Строительная климатология"). Снеговой район – IV. Ветровой район – II.

Для данной зоны характерны следующие климатические показатели:

средняя температура наружного воздуха наиболее холодной   
пятидневки − 31°С (обеспеченность 0,92);

средняя температура наружного воздуха наиболее холодных   
суток − 37°С. (обеспеченность 0,92);

зона влажности наружного воздуха – влажная;

продолжительность расчетного зимнего периода – 192 дня (с 20/X по 20/IV);

преобладающее направление ветров холодного периода года – юго-восточное;

преобладающее направление ветров теплого периода года – северо-западное;

нормативная глубина промерзания грунтов: 1,6 м (глина, суглинки),   
1,76 (пески, супеси).

Согласно СНиП 2.01.07-85\*. "Нагрузки и воздействия" для строительных площадок города Архангельска приняты следующие показатели природно-климатических нагрузок:

расчетное значение веса снегового покрова – 240 кг/кв. м;

нормативное значение веса снегового покрова – 168 кг/кв. м;

нормативный скоростной напор ветра – 30 кг/кв. м. Согласно ГОСТ 16350-80 "Климат СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей" по воздействию климата на технические изделия и материалы территория проектирования относится к II5 району.

III. Градостроительная ситуация

Проектируемый район входит в Центральный планировочный район – ядро города, где сосредоточены главные административно-управленческие функции, основной историко-культурный потенциал, наиболее ценные градостроительные городские ансамбли, имидживые городские объекты, сооружения, наиболее развитая и разнообразная система обслуживания населения не только города, но и тяготеющего к городу сопряженного населения.

Земельный участок, определенный для внесения изменений в проект планировки территории, расположен согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск" в планировочном районе центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах просп. Ломоносова,   
ул. Розы Люксембург, набережной Северной Двины и ул. Выучейского, в юго-западной части Ломоносовского территориального округа города Архангельска.

Общая площадь объекта градостроительного планирования составляет   
10,0942 га.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск", а также учитывая основные положения проекта планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска   
от 20 декабря 2013 года № 4193р (с изменениями).

В основу предполагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

рациональная планировочная организация территории;

создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;

создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;

сохранение существующей планировочной застройки и системы композиционных акцентов;

организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемого района выполнено   
с учетом существующей ситуации.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается документация по планировке территории – земли населенных пунктов.

В соответствии с проектом 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), утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года  
№ 460-пп, проектируемая территория относится к зоне регулирования застройки   
и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия – подзона ЗРЗ-2   
и ОЗ-2.

В зоне ЗРЗ-2 разрешено строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительной документацией и установленными условиями режима использования. В границы подзоны ОЗ-2 включается территория объекта культурного наследия – объект "Духовная консистория (войсковая часть)", расположенная по адресу: г. Архангельск, набережная Северной Двины, д. 34.

Планируемые многоквартирные жилые дома располагаются за границами охранной зоны указанного объекта культурного наследия.

Территория проектирования расположена в зоне подтопления муниципального образования "Город Архангельск". В границах зоны подтопления, отнесенных   
к зонам с особыми условиями использования территорий, в соответствии   
с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Кроме того, данная территория расположена в охранных зонах транспорта – приаэродромная территория аэропорта Васьково, пятая и шестая подзона.   
В соответствии со статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации в данной зоне запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, а также объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

На территории проектирования имеются охранные зоны инженерных коммуникаций – охранная зона "HЛ TH-58-ГИПPOПPOMCEЛЬC", а также зона   
с особыми условиями использования территории НК ТП58-портовый блок ВРУ.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии   
с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов   
для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения иподключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; размещать свалки; производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов. В пределах охранной зоны без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные   
с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях   
на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта;

д) полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.

Планируемый многоквартирный 9-ти этажный жилой дом не нарушают,   
а дополняют сложившуюся существующую застройку.

**IV. 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**

4.1. Положение о размещении объектов капитального строительства

На проектируемой территории находятся жилые здания, административно-деловые учреждения, образовательные учреждения, учреждения торговли, общественного питания и бытового обслуживания, а также малоэтажные здания жилого и нежилого назначения, подлежащие сносу.

На территории проектирования размещаются объекты местного значения, объекты федерального и регионального значения расположены за границами территории.

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

ул. Выучейского, д. 14 – 10-ти этажный жилой дом;

ул. Выучейского, д. 16 – 10-ти этажный жилой дом;

ул. Выуческого, д. 16, корп. 1 – 11-ти этажный жилой дом;

наб. Северной Двины, д. 32 – 10-ти этажный жилой дом;

наб. Северной Двины, д. 32/12 – 2-х этажный жилой дом;

наб. Северной Двины, д. 32/10 – 2-х этажный жилой дом;

ул. Розы Люксембург, д. 3 – 5-ти этажный жилой дом;

ул. Розы Люксембург, д. 7 – 5-ти этажный жилой дом;

ул. Розы Люксембург, д. 17 – 2-х этажный жилой дом;

ул. Розы Люксембург, д. 19 – 2-х этажный жилой дом;

просп. Ломоносова, д. 65, корп. 1 – одноэтажный жилой дом;

просп. Ломоносова, д. 65 – 2-х этажный жилой дом;

просп. Ломоносова, д. 67, корп. 1 – 2-х этажный жилой дом;

ул. Выучейского, д. 14, корп .1 – здание гаражей;

ул. Выучейского, д. 16, корп. 2 – 4-х этажная парковка;

ул. Выучейского, д. 18, стр. 1 – 1 этажное административное здание;

ул. Выучейского, д. 18 – 9-ти этажное административное здание;

ул. Выучейского, д. 4 – 1 этажное административное здание;

наб. Северной Двины, д. 32, корп. 9 – 2-х этажный торговый центр;

наб. Северной Двины, д. 35 – 3-х этажное административное здание;

наб. Северной Двины, д. 34, корп. 1 – 1 этажное административное здание;

наб. Северной Двины, д. 34 – 3-х этажное административное здание;

наб. Северной Двины, д. 34, стр. 1 – 1 этажное административное здание;

наб. Северной Двины, д. 30 – 5-ти этажный бизнес центр;

наб. Северной Двины, д. 28 – 4-х этажное административное здание;

наб. Северной Двины, д. 27 – 4-х этажный торговый центр;

ул. Розы Люксембург, д. 3, к. 1 – 1 этажное административное здание;

ул. Розы Люксембург, д. 5 – 4-х этажное административное здание;

ул. Розы Люксембург, д. 5, корп. 1 – 4-х этажное административное здание;

ул. Розы Люксембург, д. 5, корп. 1, стр. 1 – здание гаражей;

ул. Розы Люксембург, д. 7, корп. 1 – 5-ти этажное административное здание;

просп. Ломоносова, д. 69 – 2-х этажное административное здание;

просп. Ломоносова, д. 69, стр. 2 – торговый павильон.

4.2. Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры

На территории проектирования общая площадь квартир   
в существующих многоэтажных жилых домах составляет – 48 874 кв. м. Проектом предполагается снос жилищного фонда в объеме – 1 906 кв. м. Площадь квартир   
в существующих многоэтажных жилых домах с учетом сноса жилищного фонда составляет – 46 968 кв. м.

Общая площадь квартир в проектируемом жилом доме – 24 100 кв. м. Общая жилая площадь составит: (46 968 + 24 100) = 71 068 кв. м.

Количество проживающих человек в жилых домах, исходя из нормы площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека 30 кв. м для типа жилого дома по уровню комфорта – стандартное жилье, согласно СП 42.13330.2016 (далее – СП 42. Градостроительство) Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* п. 5.6:

71 068 кв. м/ 30 кв. м = 2 369 человек.

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приведены в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Количество | | | | | | |
| Численность населения | Детские дошкольные учреждения | Общеобразовательные школы | Бассейны | Стадионы | Спортзалы | Предприятия торговли | Предприятия общественного питания |
|  | 100 мест на 1 000 жителей\* | 180 мест на 1 000 жителей\* | 75 кв. м зеркала воды  на 1 000 жителей\* | 45 мест  на трибунах на 1 000 жителей \* | 350 кв. м площади пола  на 1 000 жителей\* | 280 кв. м на 1 000 жителей\* | 40 мест  на 1 000 жителей\* |
| 2 369 человек | 237 места | 427 мест | 178 кв. м | 107 места | 830 кв. м | 663 м 2 | 95 места |

\* Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567.

Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются   
за границами данной территории.

На расстоянии радиуса обслуживания от территории проекта планировки расположено МБДОУ МО "Город Архангельск" "Детский сад общеразвивающего вида № 77 "Морошка" по просп. Новгородскому, д. 33 корп. 1 на 240 мест. Доступность данного дошкольного учреждения обеспечивается для проектируемого жилого дома, поскольку расстояние от проектируемого дома до существующего дошкольного учреждения не превышает 100 м. Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются, поскольку согласно таблице 1 требуется 237 места, при фактическом количестве   
240 мест.

Кроме того, в квартале, ограниченном просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, наб. Северной Двины и ул. Выучейского расположен детский центр "Почемучка" (ул. Выучейского, д. 16, корп. 1), в соседнем квартале расположен частный ясли-сад "Стрекоза" (просп. Ломоносова, д. 53) на 20 мест. Расстояние   
от проектируемого дома до существующего дошкольного учреждения не превышает 200 м.

На расстоянии радиуса обслуживания от территории проекта планировки расположено МАДОУ городского округа "Город Архангельск" "Детский сад общеразвивающего вида № 117 "Веселые звоночки" по ул. Розы Люксембург, д. 27   
на 280 мест. Расстояние от проектируемого дома до существующего дошкольного учреждения не превышает 300 м.

Радиус обслуживания для дошкольных учреждений не должен превышать   
300 метров. Доступность дошкольных учреждений обеспечивается полностью   
для проектируемого жилого дома, поскольку расстояние от проектируемого дома   
до существующего дошкольного учреждения не превышает 300 м.

Проектом планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в отношении территории в границах просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, наб. Северной Двины и ул. Выучейского предусматривается перспективное строительство детского дошкольного учреждения.

Общеобразовательные учреждения

На расстоянии радиуса обслуживания от территории проекта планировки находится Архангельский государственный лицей имени М.В. Ломоносова (набережная Северной Двины, д. 25) на 480 мест, доступность не превышает 320 м, муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение муниципального образования "Город Архангельск" "Средняя школа № 9" по просп. Ломоносова, 80 (ремонтируемая) на 900 мест, доступность не превышает 60 м.

В квартале, ограниченном просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург,   
наб. Северной Двины и ул. Выучейского расположен Екатерининский лицей  
(ул. Выучейского, д.16, корп. 1) на 60 мест, доступность составляет 100 м.

Расчетные нормы по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются, поскольку согласно таблице 1 требуется 427 место,   
при фактическом количестве в 1 440 мест (из них 500 мест для начальных классов   
и 940 мест для старшей школы).

Радиус обслуживания для общеобразовательных учреждений не должен превышать 500 метров. Доступность общеобразовательных учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующих общеобразовательной школы № 9 и Архангельского государственного лицея находится в пределах 500 метров.

Предприятия торговли и предприятия общественного питания

В квартале, ограниченном просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург,   
наб. Северной Двины и ул. Выучейского, в пешеходной доступности от вновь проектируемых зданий и существующих зданий располагаются предприятия обслуживания первой необходимости – магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, а также предприятия общественного питания.

Расчетные нормы по торговым предприятиям, предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются полностью, поскольку согласно таблице 1 требуется 95 мест для общественного питания и 663 кв. м предприятий торговли. На территории планировки находится достаточное количество данных предприятий, с фактической торговой площадью не менее 5 000 кв. м   
и фактическим количеством не менее 200 мест общественного питания, кратно превышающих расчетные нормативные данные.

Физкультурно-спортивные центры и помещения для физкультурно- оздоровительных занятий

На расстоянии радиуса обслуживания от территории проекта планировки находится Дворец спорта Профсоюзов (по нормам таблицы 1 требуется 107 мест)   
по наб. Северной Двины, д. 38, являющийся комплексным спортивным сооружением с большой спортивной ареной 65 × 50 метров, с трибунами на 2 000 мест и специализированным спортивным залом гимнастики размером 30 × 17 метров. Радиус обслуживания для физкультурно-спортивных центров не должен превышать   
1 500 метров.

В квартале, ограниченном просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург,   
наб. Северной Двины и ул. Выучейского, расположен клуб настольного тенниса "Родина" по адресу: наб. Северной Двины, д. 27.

На расстоянии 150 м от проектируемой территории находится фитнес-клуб "Палестра" по адресу: просп. Ломоносова, д. 88.

На расстоянии 1 000 м расположен дворец детского и юношеского творчества по адресу: наб. Северной Двины, д. 73 с бассейном с общей площадью зеркала воды 250 кв. м (по нормам таблицы 1 требуется 178 кв. м).

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

Предприятия бытового обслуживания и связи

На территории проектирования, а также в шаговой доступности от территории проектирования располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, ремонт часов, страхование, пункт технического осмотра транспорта. Отделение связи Почты России 163000 расположено по адресу: ул. Поморская, д. 9.

Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены за границей территории планировки: ГБУЗ АО Архангельская Городская Поликлиника № 2, расположенная по адресу:   
ул. Северодвинская, д. 16, примерно в 300 м от территории проектирования.

Радиус обслуживания для поликлиник и медицинских учреждений не должен превышать 1 000 метров. Доступность медицинских учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующих поликлиник и медицинских учреждений находится   
в пределах 1 000 метров.

4.3. Транспортная и инженерная инфраструктура

Транспортная связь обеспечивается по просп. Ломоносова, наб. Северной Двины, ул. Выучейского – магистральным улицам районного значения и по ул. Розы Люксембург – улице местного значения и системой жилых улиц и проездов, связывающих кварталы жилой застройки. Обслуживание пассажирского потока   
на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси.

Участок обеспечен всеми необходимыми объектами инфраструктуры.

В непосредственной близости от участка проходят магистральные сети водопровода, канализации, электроснабжения, связи. Отведение хозяйственно-бытовых стоков планируемой застройки предполагается локальное. Теплоснабжение планируемой застройки предполагается локальное, от индивидуальных тепловых систем.

Проектируемые объекты оборудуются всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими нормами и требованиями.

Расчет минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта выполнен в соответствии со статьей 22 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

Необходимое количество парковочных мест, предназначенных для жителей жилых домов рассчитывается исходя из общей жилой площади проектируемых и существующих жилых домов: 1 место на 240 кв. м общей площади жилых помещений, при этом не менее 60 процентов необходимого количества мест разместить в границах земельного участка.

Общая жилая площадь составляет: (46 968 + 24 100) = 71 068 кв. м.

Тогда 71 068 кв. м/ 240 кв. м = 297 машино-мест \*0,6 = 179 машино-мест – необходимое общее количество мест для стоянки в границах территории проектирования.

Необходимое количество парковочных мест, предназначенных для работников и посетителей общественных зданий, рассчитывается согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (далее – СП 42. Градостроительство").

Проектом планировки не предусматривается проектирование общественных зданий и зданий других назначений.

На территории проектирования общая площадь общественных зданий составляет:

административные зданиям – 17 289 кв. м;

торговые центры – 5 526 кв. м;

учреждения органов государственной власти – 11 831 кв. м;

детские дошкольные учреждения – 2 600 кв. м;

здания и помещения медицинских организаций – 1 886 кв. м.

В соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016 принимаем:

для административных зданий – 1 место на 60 кв. м общей площади здания,   
для торговых центров – 1 место на 50 кв. м общей площади здания, для учреждений органов государственной власти – 1 место на 220 кв. м общей площади здания.

В соответствии с пунтом 5.5 СП 158.13330 для поликлиник – 10 машино-мест на 100 сотрудников и 4 машино-места на 100 посещений. В плотной городской застройке по заданию на проектирование число машино-мест может быть уменьшено не более чем на 50 процентов.

Необходимое количество парковочных мест, предназначенных для работников и посетителей общественных зданий, составляет:

для административных зданий – 17 289 кв. м/ 60 кв. м = 288 машино-мест;

для торговых центров – 5 526 кв. м/ 50 кв .м = 111 машино-мест ;

для учреждений органов государственной власти – 11 831 кв. м/ 220 кв. м =   
54 машино-мест;

для поликлиник – 14 машино-мест;

Общее количество составляет – 467 машино-мест.

При этом в соответствии с примечанием № 1 приложения Ж СП 42.13330.2016 длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1 000 м.

Таким образом, необходимое количество парковочных мест   
для рассматриваемой территории составляет 764 машино-мест:

для жилых домов 297 машино-мест, из них 179 машино-мест должно быть предусмотрено в границах территории;

для общественных зданий 467 машино-мест, из них 281 машино-место должно быть предусмотрено в границах территории.

Согласно таблице 20местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск" утвержденных решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 564, количество машино-мест для транспорта инвалидов принимается 10 процентов от общего количества парковочных мест:

764\*10 % = 77.

В проекте принимаем 764 машино-мест, в т.ч. 77 машино-мест   
для маломобильных групп населения.

Организация парковочных мест принята с учетом существующей застройки сформированного дворового пространства группы зданий и сооружений.

Кроме вновь устраиваемых мест для стоянки, на территории проекта планировки находятся существующие здания гаражей и закрытые автостоянки   
с общим количеством 384 машино-мест.

Итого суммарное количество мест для стоянки автотраспорта на территории проекта планировки составляет 764 машино-места, в том числе 384 машино-мест   
в существующих автостоянках, 203 машино-места на открытых стоянках   
и 177 машино-места в наземных и подземных паркингах планируемых (перспектива) жилых домов на территории проектирования.

Расчет минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта для земельных участков 29:22:050514:834, 29:22:050514:885, 29:22:050514:1155 выполнен в соответствии со статьей 22 Правил землепользования   
и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

Необходимое количество парковочных мест, предназначенных для жителей жилых домов рассчитывается исходя из общей жилой площади проектируемых и существующих жилых домов: 1 место на 240 кв. м общей площади жилых помещений, при этом не менее 60 процентов необходимого количества мест разместить в границах земельного участка.

Общая жилая площадь проектируемого двухподъездного жилого дома   
(1 очередь строительства) составляет: 8 100 кв. м.

Тогда 8 100 кв. м/ 240 кв. м = 34 машино-мест \*0,6 = 21 машино-мест – необходимое общее количество мест для стоянки в границах территории проектирования.

На территории земельных участков 29:22:050514:1625, 29:22:050514:586, 29:22:050514:585 отсутствует возможность размещения 21 машино-места в виду того, что указанные выше участки примыкают к территории, предусмотренной   
для размещения детского дошкольного учреждения (перспектива). В соответствии   
с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, таблица 7.1.1 расстояние от территории детских учреждений до открытых автостоянок при количестве машино-мест от 11-50, составляет 50 м.

Проектом планировки на земельных участках 29:22:050514:1625, 29:22:050514:586, 29:22:050514:585 предусмотрено размещение 34 машино-мест   
в подземных паркингах проектируемых жилых домов (1 и 2 очередь строительства).

4.4. Технико-экономические показатели

Технико-экономические показатели приведены в таблице 2.

Таблица 2

| №  п/п | Наименование | Единица  измерения | Существ.  положение | Расчетный  срок |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Площадь планировки территории | га | 10,0942 | 10,0942 |
| 1.1 | Площадь существующей застройки,  в том числе  жилой застройки  общественной застройки | га | 2,0369  0,8318  1,2051 | 2,3410  0,9591  1,3819 |
| 1.2 | Площадь ликвидируемой застройки (снос)  в том числе  жилой застройки  общественной застройки | га |  | 0,1759  0,1427  0,0332 |
| 1.3 | Площадь проектируемой застройки | га |  | 0,1350 |
| 1.4 | Площадь перспективной застройки  в том числе  жилой застройки  общественной застройки | га |  | 0,3450  0,1350  0,2100 |
| 1.5 | Площадь покрытия проездов, мест для стоянки | га | 2,0515 | 2,6171 |
| 1.6 | Площадь покрытия тротуаров, дорожек | га | 0,9105 | 1,1787 |
| 1.7 | Площадь покрытия площадок общего пользования | га | 0,1746 | 0,2607 |
| 1.8 | Площадь озеленения территории | га | 4,9206 | 3,6967 |
| 1.9 | Коэффициент застройки территории | - | 0,20 | 0,23 |
| 1.10 | Коэффициент плотности застройки | - | 0,88 | 1,15 |
| 1.11 | Процент озеленения территории | % | 48,74 | 36,62 |
| 2 | Жилищный фонд |  |  |  |
| 2.1 | Существующий  сохраняемый.  Всего: | тыс. кв. м общ. площ. кв. | 48,874 | 46,968 |
| 2.2 | Новое строительство. | тыс. кв. м общ. площ. |  | 24,100 |
| 2.3 | Итого жилищный фонд |  | 48,874 | 71,068 |
| 3 | Средняя обеспеченность общей площадью | кв. м/  1 жит. | 30 | 30 |
| 4 | Население | тыс.  человек | 1,630 | 2,369 |
| 5 | Снос жилищного фонда | тыс. кв. м общ.площ |  | 1,906 |
| 6 | Плотность населения в многоэтажной застройке | чел./га | 162 | 235 |

Площадь планировки территории (№ п/п 1) принимаем согласно распоряжению Главы городского округа "Город Архангельск" от 30 июня 2021 года № 2677р   
"О внесении изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в отношении территории в границах   
просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, наб. Северной Двины и ул. Выучейского площадью 10,0942 га".

Коэффициент застройки территории (№ п/п 1.9) определяется как отношение общей площади застройки к площади планировки территории:

коэффициент застройки = 2,3410га / 10,0942 га = 0,23.

Коэффициент застройки территории в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами составляет 0,4. Таким образом, рассчитанный коэффициент застройки 0,23   
не превышает нормативный показатель.

Коэффициент плотности застройки (№ п/п 1.10) определяется как отношение общей площади всех существующих, проектируемых и перспективных зданий и сооружений к площади планировки территории:

коэффициент плотности застройки = 11,6044 га / 10,0942 га = 1,15.

Общая площадь всех существующих, проектируемых и перспективных зданий составляет 116 044 кв. м:

71 068 кв. м + 40 490 кв. м + 2 600 кв. м + 1 886 кв. м = 11 6044 кв. м, где:

71 068 кв. м –общая площадь всех существующих, проектируемых и перспективных жилых домов;

40 490 кв. м – площадь существующих общественных зданий;

2 600 кв. м – площадь планируемое здание детского сада;

1 886 кв. м – площадь планируемое здание поликлиники.

Коэффициент плотности застройки территории в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами составляет 1,2. Таким образом, рассчитанный коэффициент плотности застройки 1,15 не превышает нормативный показатель.

Процент озеленения территории (№ п/п 1.11) определяется как отношение площади озеленения к площади планировки территории:

% озеленения = 3,6967га / 10,0942 га = 0.3662 х 100 % = 36,62 %.

Площадь озелененных территорий квартала многоквартирной застройки жилой зоны должна составлять не менее 25 процентов площади территории квартала. Таким образом, при показателе процента озеленения в 36,62 процента, необходимое озеленение в квартале обеспечено.

5. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений,   
а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами;

строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения   
на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций   
в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На 1 этапе планируется возведение на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050514:1625, 29:22:050514:586, 29:22:050514:585 многоквартирного жилого дома этажностью 9 этажей (1 очередь строительства, 2 подъезда). Расчетный срок строительства – 2025 год.

На 2 этапе планируется возведение многоквартирного жилого дома этажностью 9 этажей (2 очередь строительства, 1 подъезд)

На последующем этапе (перспектива) планируется возведение многоквартирных жилых домов этажностью 9 этажей (3 подъезда), детского дошкольного учреждения, поликлиники.

Очередность в данном проекте планировки территории принята в соответствии с генпланом муниципального образования "Город Архангельск", Проектом планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года   
№ 4193р (с изменениями). Расчетный срок строительства – 2025 год, перспектива - 2035 год.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЕ |
| к проекту внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в отношении территории  в границах просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, наб. Северной Двины и  ул. Выучейского площадью 10,0942 га |

