

Индивидуальный предприниматель

Нечаев Никита Анатольевич

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ РАЙОНА "МАЙСКАЯ ГОРКА"

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ: ПРОСП. МОСКОВСКИЙ,

УЛ. ПРОКОПИЯ ГАЛУШИНА, УЛ. КАРПОГОРСКАЯ ПЛОЩАДЬЮ 37,7724 ГА

Том 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 013-22-ППТ

Архангельск
2022

Инв. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата

Индивидуальный предприниматель

Нечаев Никита Анатольевич

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ РАЙОНА "МАЙСКАЯ ГОРКА"
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"
В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ
СТРУКТУРЫ: ПРОСП. МОСКОВСКИЙ,
УЛ. ПРОКОПИЯ ГАЛУШИНА, УЛ. КАРПОГОРСКАЯ
ПЛОЩАДЬЮ 37,7724 ГА**

**Том 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Шифр: 013-22-ППТ



ГИП Нечаев Н.А

Архангельск
2022

Инва. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
013-22 -ППТ – С1	Содержание тома.	3
013-22 -ППТ – ТЧ1	Текстовая часть проекта планировки территории	4-23
	1.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.	
	2. Положения 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	
013-22 -ППТ – ГЧ1	Графическая часть проекта планировки территории	
013-22 -ППТ – ГЧ1-1	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	24

Взам. инв. №												
Подпись и дата												
Инв. № подл.	013 – 22 – ППТ – С1											
	Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подп.	Дата						
	ГИП		Нечаев Н.А.			04.2023						
	Архитектор		Натахина М.Ф									
	Разработал		Натахина М.Ф									
Н.контроль		Нечаева Л.Н.										
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов										
П	1	1										
						ИП Нечаев Н.А.						

1. 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.

1.1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Прокопия Галушина, ул. Карпогорская площадью 37,7724 га, разработан проектной организацией ИП Нечаев Н.А.

Технический заказчик – ООО "Омега Строй", ИНН 2901240428, ОГРН 1132901008701.

Основанием для разработки проекта являются:

– Задание на внесение изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Прокопия Галушина, ул. Карпогорская площадью 37,7724 га, утверждено распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 14 сентября 2022 г. № 5603р.

Проект выполнен в соответствии с:

- 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";

Взам. инв. №								
	Подпись и дата							
Инв. № подл.	013 – 22 – ППТ – ТЧ1							
	Изм.	Кол.ч	Лист	Индок	Подп.	Дата		
			Нечаев Н.А.			04.2023		
	Архитектор		Натахина М.Ф.					
Разработал		Натахина М.Ф.						
Н.контроль		Нечаева Л.Н.						
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ						Стадия	Лист	Листов
						П	1	20
						ИП Нечаев Н.А.		

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 от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";
- 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*" (С изменениями от 9 июня 2022 г.);
- СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;
- 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;
- СП 59.13330.2016 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск" утвержден постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п, внесены изменения постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 2-п, от 27.05.2022 № 40-п (далее – Генеральный план

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							013 – 22 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		

муниципального образования "Город Архангельск");

– Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" утверждены постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 г. № 68-п, постановлениями Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06.10.2020 № 70-п, от 02.11.2020 № 76-п, от 06.04.2021 № 14-п, от 08.10.2021 № 60-п, от 04.02.2022 № 5-п, от 10.06.2022 № 41-п внесены изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" (далее – Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск");

– Проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" утвержден распоряжением мэра города Архангельска от 20.02.2015 № 425р; внесены изменения следующими нормативными правовыми актами: распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 17.06.2016 № 1706р, распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 16.03.2018 № 808р, распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 31.07.2018 № 2181р, (далее – Проект планировки района "Майская горка");

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

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп, изменения утверждены постановлением Правительства Архангельской области от 4 августа 2022 г. № 570-пп (далее – Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области);

– Правила благоустройства города Архангельска, утверждены решением архангельской городской думы от 25.10.2017 № 581;

– иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования "Город Архангельск".

Настоящий проект предусматривает следующие проектные решения:

– размещение многоэтажной многоквартирной застройки;

– объемно-планировочное решение проектируемой застройки в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Прокопия Галушина, ул. Карпогорская площадью 37,7724 га (далее – территория проектирования);

– характеристику планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории проектирования;

– организацию транспортного и пешеходного обслуживания территории;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

Лист

3

В рамках выполняемого проекта планировки территории демонтаж и снос объектов капитального строительства не предусмотрен.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования "Город Архангельск" М 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Плотность и параметры застройки территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

Плотность и параметры застройки территории

Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечание
Площадь территории проектирования	га		37,7724	
Территории				
Площадь застройки проектируемой территории	га		6,1994	
Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га		21,991	
Площадь озеленения	га		9,5820	
Коэффициент плотности застройки <i>функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)</i>		2,0*	1,8	
Коэффициент застройки <i>функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)</i>		0,4**	0,2	
Коэффициент плотности застройки <i>зоны специализированной общественной застройки</i>		2,4*	0,4	
Коэффициент застройки <i>функциональной зоны специализированной общественной застройки</i>		0,8**	0,1	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

Лист

4

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

Жилой фонд

Количество проживающих в существующей жилой застройке	чел		5 210	
Количество проживающих в планируемой жилой застройке	чел.		4 898	
Общее количество проживающих в границах элемента планировочной структуры			10 108	
Объем жилой площади существующей жилой застройки в границах элемента планировочной структуры	кв.м.		156 297	
Объем жилой площади планируемой жилой застройки в границах элемента планировочной структуры	кв.м.		171 421	
Общий объем жилой площади учитываемый в проекте	кв.м.		327 718	

* Согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" требуемый коэффициент для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) – 2, для зоны специализированной застройки – 2,4.

**Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" коэффициент застройки квартала для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями – 0,4, для зоны специализированной общественной застройки – 0,8.

***Согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более), плотность населения не нормируется.

1.2. Градостроительная ситуация

Элемент планировочной структуры – просп. Московский, ул. Прокопия Галушина, ул. Карпогорская расположен в территориальном округе Майская горка города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" составляет площадь

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

Лист

5

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.ч. Лист Ндок. Подпись Дата

37,7724 га. Размещение элемента планировочной структуры принято в соответствии со схемой, указанной в приложении № 1 Задания на внесение изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утверждённого распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 14 сентября 2022 г. № 5603р.

Границами элемента планировочной структуры являются:

- с северо-восточной стороны – ул. Карпогорская, планируемая магистральная улица районного значения;
- с юго-восточной стороны – планируемая магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- с юго-западной стороны – просп. Московский, планируемая магистральная улица районного значения;
- с северо-западной стороны – ул. П. Галушина, магистральная улица общегородского значения регулируемого движения.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Функциональные зоны согласно Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка":

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

Территориальные зоны согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка":

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (кодированное обозначение – Ж4);
- зона специализированной общественной застройки (кодированное обозначение – О2);
- зона транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение – Т).

Градостроительные регламенты зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4):

Основные виды разрешенного использования

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Бытовое обслуживание (3.3)

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

Лист

6

- Образование и просвещение (3.5)
- Здоровоохранение (3.4)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Культурное развитие (3.6)
- Деловое управление (4.1)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Основные виды разрешённого использования территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории:

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Образование и просвещение (3.5)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Спорт (5.1)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Причалы для маломерных судов (5.4)
- Водный транспорт (7.3)
- Производственная деятельность (6.0)
- Склады (6.9)

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

Лист

7

Условно разрешённые виды использования территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Спорт (5.1)

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", проектируемая территория располагается в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- **третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения;**
- **зона подтопления муниципального образования "Город Архангельск"** (территориальные округа Октябрьский, Ломоносовский, Майская Горка, Варавино-Фактория) ЗОУИТ 29:00-6.279;
- **зона затопления;**
- **приаэродромная территории (3,5,6 подзоны);**

Границы охранных зон объектов культурного наследия, исторические проспекты, улицы, набережные, границы водоохранной зоны, первый и второй пояса санитарной охраны источника водоснабжения; зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, границы прибрежной защитной полосы, границы охранной зоны ЛЭП, границы рыбоохранной зоны на территории проектирования настоящего проекта отсутствуют.

Планировочная концепция и функциональное зонирование района "Майская горка" определены в проекте планировки на основе решений Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", сложившегося использования территории и исходя из специфики положения планировочного положения района, наиболее освоенного и приближенного к историческому центру Архангельска. Основная планировочная концепция проекта – создание комфортного для проживания, работы и отдыха, благоустроенного, архитектурновыразительного многофункционального района города, являющегося естественным продолжением исторической планировочной структуры Архангельска, вытянувшегося вдоль берегов реки Северной Двины.

Проектом предполагается организация внутренних пешеходных связей и внутридворовых проездов, обслуживающих многоэтажный жилой дом, предполагаемый к размещению на проекте планировки.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

Лист

8

Проектом так же предусматривается соблюдение прав третьих лиц при установлении границ земельных участков, исключение негативного воздействия на население, проживающее на прилегающих территориях, на каждом этапе освоения, формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями законодательства и нормативных документов.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск" и учитывает основные положения Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

В настоящее время на территории проектирования многоэтажной жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:060401:43 застройка отсутствует. Транспортная и пешеходная сеть с твердыми покрытиями отсутствует. Существующее озеленение составляют кустарники.

Принятые решения проекта внесения изменений в проект планировки территории обеспечивают размещение земельных участков, инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства с целью создания благоприятных и безопасных условий для жилищного строительства и проживания граждан на указанной территории развития населенного пункта.

Согласно приложения Б "Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон" СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" основными показателями застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (функциональной зоны);
- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (функциональной зоны).

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

Коэффициент плотности застройки составляет:

$$521\ 258\ \text{м}^2 / 289\ 411\ \text{м}^2 = 1,8$$

где **521 258** м² – общая площадь всех этажей всех зданий территории функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) по внешним размерам в границах элемента планировочной структуры, **289 411** м² – площадь территории функциональной зоны.

Коэффициент плотности застройки 1,8, что не превышает требуемый коэффициент плотности застройки 2 для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			013 – 22 – ППТ – ТЧ1						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	

плана муниципального образования "Город Архангельск".

Коэффициент застройки составляет:

$$49\ 965\ \text{м}^2 / 289\ 411\ \text{м}^2 = 0,2,$$

где **49 965 м²** – площадь, занятая под всеми зданиями и сооружениями функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Коэффициент застройки квартала составляет 0,2, что не превышает требуемый коэффициент застройки многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями 0,4 согласно приложению Б СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Нормативные показатели застройки зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) проектом выполняются.

Функциональная зона специализированной общественной застройки

Коэффициент плотности застройки составляет:

$$30\ 844\ \text{м}^2 / 88\ 313\ \text{м}^2 = 0,4$$

где **30 844 м²** – общая площадь всех этажей всех зданий территории функциональной зоны по внешним размерам в границах элемента планировочной структуры, **88 313 м²** – площадь территории функциональной зоны.

Коэффициент плотности застройки 0,4, что не превышает требуемый коэффициент плотности застройки 2,4 для функциональной зоны специализированной застройки согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск".

Коэффициент застройки составляет:

$$12\ 029\ \text{м}^2 / 88\ 313\ \text{м}^2 = 0,1$$

где **12 029 м²** – площадь, занятая под всеми зданиями и сооружениями функциональной зоны.

Коэффициент застройки квартала составляет 0,1, что не превышает требуемый коэффициент специализированной общественной застройки 0,8 согласно приложению Б СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Нормативные показатели зоны специализированной застройки проектом выполняются.

Настоящий проект предусматривает проектные решения по размещению многоквартирной жилой застройки:

- планируемый многоквартирный жилой дом на ЗУ 229:22:060401:43 (номер 1 в ведомости общественных и жилых зданий и сооружений на листах ГЧ1, ГЧ2);

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и Дата
							Индок.
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Индок.	Индок.

- планируемый жилой многоэтажный дом на ЗУ 29:22:060401:4093 (номер 10);
- планируемая жилая многоэтажная застройка (номер 11);
- планируемая жилая многоэтажная застройка на ЗУ 29:22:060401:2711 (номер 12);
- планируемая жилая многоэтажная застройка (номер 13).

Объем жилой площади существующей жилой застройке в границах элемента планировочной структуры составляет **156 297 м²**.

Объем жилой площади планируемой жилой застройки в границах элемента планировочной структуры составляет **171 421 м²**.

Общий объем жилой площади учитываемый в проекте – 312 949 м². Точные площади всех планируемых объектов капитального строительства будут определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации в соответствии с градостроительными регламентами.

Количество проживающих людей:

156 297 м² / 30 м²/чел = 5 210 человек – учитывает утверждённый Проект планировки района "Майская горка", где 30 м²/чел – норма площади жилья в расчете на одного человека для стандартного типа жилого дома согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

Количество людей, планирующих к проживанию в проектируемой жилой застройке:

171 421 м² / 35 м²/чел = 4 898 человек – количество жителей в проектируемой жилой застройке, где 35 м²/чел – среднее арифметическое значение нормы площади жилья в расчете на одного человека, принятое согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*". Использование метода нахождения среднего значения обусловлено тем, что типы жилых домов и квартир, располагающихся на территории проектирования различны – тип бизнес-класса (норма площади жилья в расчете на одного человека 40 м²/чел) и тип стандартного жилья (норма площади жилья в расчете на одного человека 30 м²/чел).

Проект планировки территории учитывает проживание **10 108 человек**.

Расчет количества площадок для проектируемой территории предоставлен в Таблице 2. Размещение площадок выполнено в соответствии с п. 7.5. СП 42.13330.2016. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск (с изменениями 9 июня 2022 г.)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							013 – 22 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.ч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		

**Расчет количества площадок для существующего и проектируемого
жилого фонда территории**

Наименование	Норма на расчетную единицу, кв.м./чел*	Расчетная единица, жителей (существующий/ проектируемый жилой фонд)	Количество, кв.м.	
			по расчету	по факту
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,4-0,7	5 210 / 4 898	2084 / 1960	
Для отдыха взрослого населения	0,1-0,2		521 / 490	
Для занятий физкультурой взрослого населения	0,5-0,7		2605 / 2449	
Для хозяйственных целей	0,15*		782 / 735	
			Общее расчетное количество площадок 11 626 в том числе: для существующего жилого фонда – 5 992 / для проектируемого – 5634	Общее проектное количество площадок всей территории 20 260

*Нормы приняты согласно "Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

Лист

12

Для размещения площадок различного назначения требуется **11 626 м²**

Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и для хозяйственных целей включая дорожки, учитываемая в настоящем проекте **составляет 20 260 м²** (см Лист 2 Том 2).

Требуемое количество площадок различного назначения проектом обеспечивается.

1.3. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

1.3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск" и Проекту планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" на момент подготовки настоящей Документации по проекту планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Прокопия Галушина, ул. Карпогорская площадью 37,7724 га", не предусмотрено зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

1.3.2. Размещение объектов местного значения

Согласно Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск" и Проекту планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" на момент подготовки настоящей Документации по Проекту внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Московский, ул. Прокопия Галушина, ул. Карпогорская площадью 37,7724 га", предусмотрено размещение следующих планируемых объектов местного значения:

1. Детский сад (строительство) в Зоне специализированной общественной застройки территориального округа Майская Горка, местоположение планируемого объекта пр. Московский – ул. Карпогорской, (ЗУ 29:22:060401:2713). Краткая характеристика объекта: 280 мест, площадь отведённого участка 19210 м².
2. Общеобразовательная школа (строительство) в зона специализированной общественной застройки территориального округа Майская Горка. Краткая характеристика объекта: площадь отведённого участка 22565,0

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и Дата	Инов. № подл.	013 – 22 – ППТ – ТЧ1						Лист
															13

м², 3 этажа, на 1600 мест.

В проекте планировки территории не предусмотрено размещения объектов капитального строительства, подлежащих выносу из зоны планируемого размещения линейных объектов.

1.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на многоквартирные жилые дома будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

1.5. Транспортные условия

Транспортная инфраструктура территории сформированы.

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), транспортная связь обеспечивается по ул. Прокопия Галушина – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения, по просп. Московскому и ул. Карпогорской – планируемым магистральным улицам районного значения.

Размещение планируемых линейных объектов общегородского и районного значения, а так же жилые улицы Схемой транспортной инфраструктуры Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" на территории не предусмотрено.

Ширина внутриквартальных проездов в жилой зоне принята не менее 6 м. Ширина дорожек и тротуаров, расположенных на придомовой территории не менее 2,25 м. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

Документацией предусмотрена организация улично-дорожной сети, обеспечивающая проезды на проектируемой территории, в том числе пожарные проезды.

В непосредственной близости от территории проектирования расположены остановки общественного транспорта:

- "Московский проспект", автобусы № 9, 62, 65;
- "Школа № 32" (нет посадки), автобусы № 9, 62, 65.

Взам. инв. №		Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист	
											013 – 22 – ППТ – ТЧ1
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата					

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда;
- создание системы основных пешеходных направлений,
- строительство внутриквартальных проездов с шириной проезжей части 6 м;

Для территории проектирования предусмотрено **1599 машино-мест**:

- **1539 машино-мест** – открытые наземные парковки для существующей и планируемой застройки в границах территории проектирования;
- **60 машино-мест** – встроенные в подземный паркинг и здание гаражей.

Вариант размещения проездов, тротуаров, площадок, парковок приведен в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории ППТ-ГЧ-2.

В соответствии с п 5.2 СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" в проекте предусмотрены стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых и общественных зданиях не менее 10% машино- мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая 5 %, но не менее одного места, специализированных машино-мест для транспортных средств с габаритами специализированного места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске размерами 6,0 х 3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

Расчет по обеспеченности территории парковочными машино-местами представлен в Таблице 6 Тома 2 ППТ-ТЧ2.

1.6. Объекты социальной инфраструктуры

Элемент планировочной структуры, в котором находится отведенная территория расположен в непосредственной близости от центральных улиц, насыщен объектами социальной инфраструктуры. Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

Общее расчетное количество жителей территории **10 108 чел.**

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения приведены в таблице 3.

Таблица 3

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			013 – 22 – ППТ – ТЧ1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

Расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения

Расчетная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
	100 мест на 1000 жителей *	180 мест на 1000 жителей**	70 м ² на 1000 жителей*	30 м ² на 1000 жителей*	8 мест на 1000 жителей*	350 м ² на 1000 жителей**
10 108	1011 мест	1 819 мест	708 м²	303 м²	81 мест	3538 м²

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89", а также (**) согласно местным нормам градостроительного проектирования, утвержденным Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567.

В проекте выполнен анализ доступности населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлена. И представлена следующая расчетная информация.

Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения:

- МБДОУ детский сад № 186 Веснушка, ул. Прокопия Галушина, 28, *корп. 1* (доступность 300 м, 330 чел.),
- МБДОУ детский сад № 186 Веснушка, ул. Карпогорская ул., 30, *корп. 2* (доступность 300 м, 330 чел.),
- МБДОУ детский сад №157 "Сиверко", Московский просп., 45, *корпус 3* (доступность 300 м, 196 мест);
- МБДОУ детский сад №157 "Сиверко" ул. П. Осипенко, д. 7, *корпус 2* (доступность 300 м, 196 мест).

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве **1011 мест**. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 300 м. Доступность выполняется.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

Общеобразовательные школы

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения:

- МБОУ Средняя школа № 32, строящаяся школа в территориальном округе Майская горка (доступность 500 м, 1600 мест)
- МБОУ Архангельская средняя школа Соловецких юнг, ул. Прокопия Галушина, 25, корп. 1 (доступность 500 м, 947 мест);
- МБОУ Гимназия № 25, Московский просп., 43, корп. 2 (доступность 500 м, 1353 мест);

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве **1 819 мест**. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500-750м. Доступность выполняется.

Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания и бытового обслуживания

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

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве продовольственные товары – **708 м²**, непродовольственные товары – **303 м²**, предприятиям общественного питания – **81 мест**. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность выполняется.

Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и физкультурно-спортивные центры жилых районов:

Ближайшие существующие по, мещения для физкультурно-оздоровительных занятий расположены на смежных территориях:

- Rise Ргостранство, Фитнес-клуб, школа танцев, Федерация тхэквондо Архангельской области, Московский просп., 49 (радиус доступности 50 метров);
- BORA BORA, центр пляжных видов спорта, Карпогорская ул., 18 (радиус доступности 470 метров).
- Спортивная школа № 6, ул. Полины Осипенко, 3, корп. 1 (радиус доступности 490 метров);
- Школа Айкидо Поморья, ул. Ф. Абрамова, д. 14 (радиус доступности 720 метров);
- Клуб стрельбы из лука Таргет, ул. Фёдора Абрамова, 9 (радиус доступности 860 метров);
- Fitness House, бассейн, спортивный клуб, секция,

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

Лист

17

Московский просп., 33 (радиус доступности 980 метров).

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

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

Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены на проектируемой территории и в соседних микрорайонах в шаговой доступности:

- Семейная клиника, диагностический центр, ул. Прокопия Галушина, 16 (радиус доступности 230 метров);
- ГБУЗ АО Архангельская городская клиническая поликлиника № 2 филиал, поликлиника для взрослых, детская поликлиника, ул. Прокопия Галушина, 6 (радиус доступности 800 метров);

Радиус обслуживания до поликлиник и медицинских учреждений не должен превышать 1000 метров. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность обеспечивается.

Нормативные требования по обслуживанию населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке проектом, выполняются.

Радиусы обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, приняты не более указанных в таблице 10.1. СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" и в соответствии с Главой 2 "Местных нормативов градостроительного проектирования", утвержденных Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567.

Размещение площадок предусмотрено на расстоянии от окон жилых и общественных зданий не менее чем:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 12 м;
- для отдыха взрослого населения – 10 м;
- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) – 10 – 40 м;
- для хозяйственных целей – 20 м;
- для выгула собак – 40 м;

Благоустройство площадок и малых архитектурных форм в соответствии с действующими нормативными документами. Обеспечение условий жизнедеятельности маломобильных групп населения согласно требованиям СП 59.13330.2016 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

Лист

18

Принятые решения проекта внесения изменений в проект планировки территории обеспечивают размещение земельных участков, инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства с целью создания благоприятных и безопасных условий для жилищного строительства и проживания граждан на указанной территории развития населенного пункта.

2. Положения 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.

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории в несколько очередей, учитывая взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории.

Продолжительность проектирования, строительства, реконструкции распределительных сетей на территории элемента планировочной структуры должны быть определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации.

Таблица 4.

Очередность и этапность планируемого развития территории

№ п/п	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап проектирования	Этап строительства
Жилой фонд			
1	<i>Планируемый многоквартирный жилой дом на ЗУ 229:22:060401:43</i> (номер 1 в ведомости зданий и сооружений) – 1 очередь	2 квартал 2023 г. – 4 квартал 2024 г.	1 квартал 2024 г. – 2 квартал 2027 г.
2	<i>Планируемый жилой многоэтажный дом на ЗУ 29:22:060401:4093</i> (номер 10 в ведомости зданий и сооружений) – 2 очередь	2 квартал 2023 г. – 4 квартал 2024 г.	1 квартал 2024 г. – 2 квартал 2029 г.
3	<i>Планируемая жилая многоэтажная застройка</i> (номер 11 в ведомости зданий и сооружений) – 3 очередь	2 квартал 2023 г. – 4 квартал 2024 г.	1 квартал 2024 г. – 2 квартал 2029 г.

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

Лист

19

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

4	<i>Планируемая жилая многоэтажная застройка на ЗУ 29:22:060401:2711 (номер 12 в ведомости зданий и сооружений) – 4 очередь</i>	2 квартал 2023 г. – 4 квартал 2024 г.	1 квартал 2024 г. – 2 квартал 2029 г.
5	<i>Планируемая жилая многоэтажная застройка (номер 13 в ведомости зданий и сооружений) – 5 очередь</i>	2 квартал 2023 г. – 4 квартал 2024 г.	1 квартал 2024 г. – 2 квартал 2029 г.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

013 – 22 – ППТ – ТЧ1

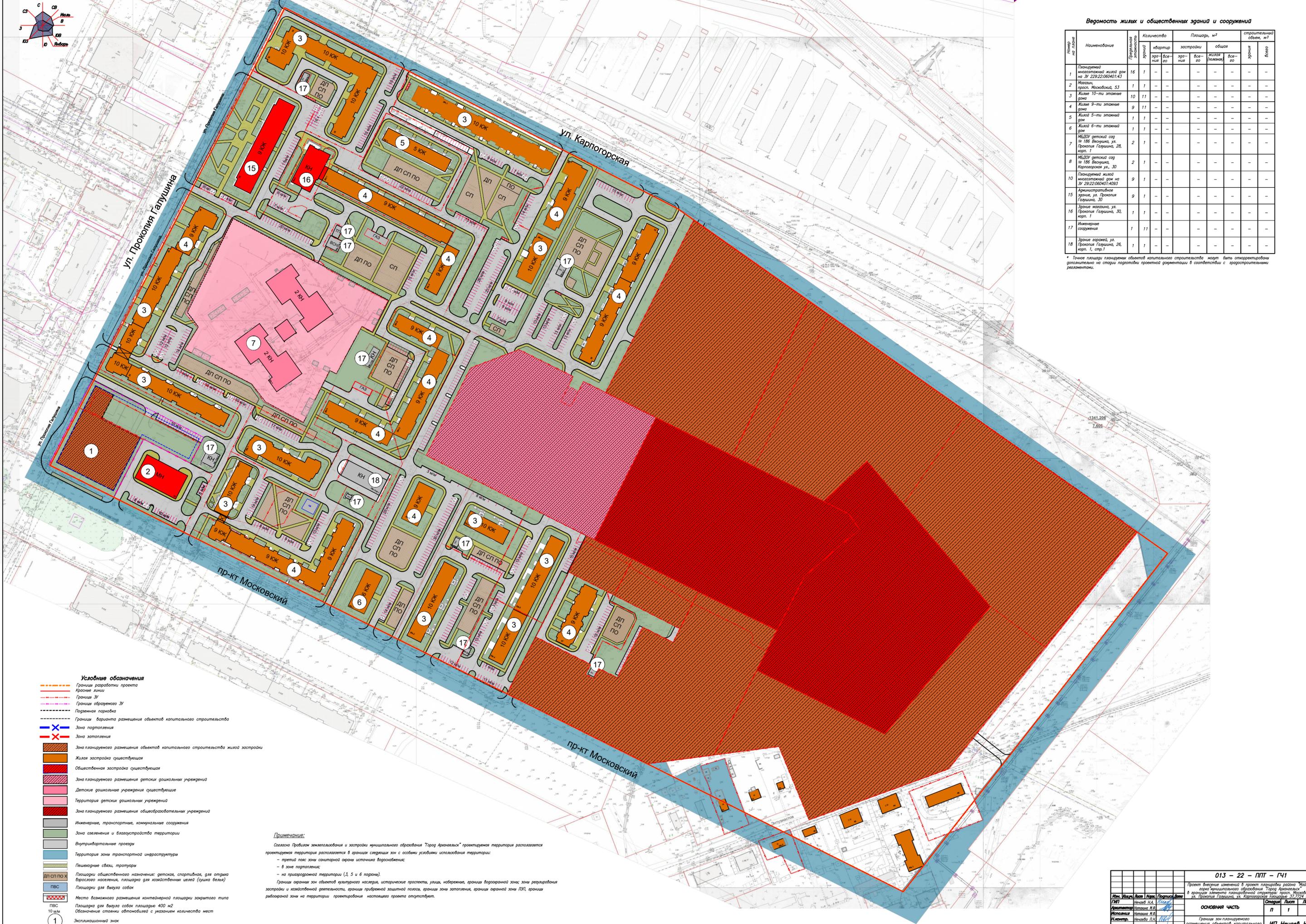
Лист

20

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Пределная этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки	общая	зданий	всего
1	Планируемая многоквартирный жилой дом на ЗУ 229-22-060401-43	16	1	-	-	-	-	-
2	Мозаик, просп. Московский, 53	1	1	-	-	-	-	-
3	Жилые 10-ти этажные дома	10	11	-	-	-	-	-
4	Жилые 9-ти этажные дома	9	11	-	-	-	-	-
5	Жилые 5-ти этажные дома	1	1	-	-	-	-	-
6	Жилые 6-ти этажные дома	1	1	-	-	-	-	-
7	МБДОУ детский сад № 186 Веселуха, ул. Проклея Галушкина, 26, корп. 1	2	1	-	-	-	-	-
8	МБДОУ детский сад № 186 Веселуха, ул. Карповская, 30	2	1	-	-	-	-	-
10	Планируемая многоквартирный жилой дом на ЗУ 229-22-060401-4093	9	1	-	-	-	-	-
15	Административное здание, ул. Проклея Галушкина, 30	9	1	-	-	-	-	-
16	Здание магазина, ул. Проклея Галушкина, 30, корп. 1	1	1	-	-	-	-	-
17	Инженерные сооружения	1	11	-	-	-	-	-
18	Здание гаражей, ул. Проклея Галушкина, 26, корп. 1, стр. 1	1	1	-	-	-	-	-

* Точные площади планируемых объектов капитального строительства могут быть уточнены на стадии подготовки проектной документации в соответствии с градостроительными регламентами.



- Условные обозначения**
- Границы разработки проекта
 - Красные линии
 - Границы ЗУ
 - Границы образуемого ЗУ
 - Подземная парковка
 - Границы варианта размещения объектов капитального строительства
 - Зона подтопления
 - Зона затопления
 - Зона планируемого размещения объектов капитального строительства жилой застройки
 - Жилая застройка существующая
 - Общественная застройка существующая
 - Зона планируемого размещения детских дошкольных учреждений
 - Детские дошкольные учреждения существующие
 - Территория детских дошкольных учреждений
 - Зона планируемого размещения общеобразовательных учреждений
 - Инженерные, транспортные, коммунальные сооружения
 - Зона озеленения и благоустройства территории
 - Внутриквартальные проезды
 - Территория зоны транспортной инфраструктуры
 - Пешеходные связи, структуры
 - Площадки общественного назначения: детская, спортивная, для отдыха взрослого населения, площадка для хозяйственных целей (сушка белья)
 - ПВС
 - Площадки для выгула собак
 - Место возможного размещения контейнерной площадки закрытого типа
 - ПВС 10 м²
 - Обозначение стоянки автомобиля с указанием количества мест
 - Экспликационный знак

Примечание:
 Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" проектируемая территория располагается в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:
 - терит. пос. зоны санитарной охраны источника водоснабжения;
 - в зоне подтопления;
 - на пригородной территории (3, 5 и 6 подзона).
 Границы зон объектов культурного наследия, исторические проспекты, улицы, набережные, границы водоохранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, границы прибрежной защитной полосы, границы зоны затопления, границы охранной зоны ЛПЗ, границы водоохранной зоны на территории проектируемого настоящего проекта отсутствуют.

013 - 22 - ППТ - ГЧ1

Проект внесения изменений в проект планировки района "Маяковская" городского округа Архангельск, в границах элементов планировочной структуры: просп. Московский, ул. Проклея Галушкина, ул. Карповская. Площадь: 31,724 га

Иван. Илья	Лист 1	Иван. Илья	Лист 1
Ген. Илья	Лист 1	Ген. Илья	Лист 1
Архитектор Илья	Лист 1	Архитектор Илья	Лист 1
Инженер Илья	Лист 1	Инженер Илья	Лист 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000

ИП Нецве Н.А.

Формат А0