|  |
| --- |
| УТВЕРЖДЕН |
| постановлением Главы  городского округа  "Город Архангельск"  от 18 ноября 2024 г. № 1881 |

**ПРОЕКТ**

**внесения изменений в проект планировки Цигломенского района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Цигломенская, ул. Л.Н. Лочехина площадью 30,8959 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

Проект внесения изменений в проект планировки Цигломенского района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Цигломенская, ул. Л.Н. Лочехина площадью 30,8959 га (далее – проект внесения изменений в проект планировки Цигломенского района) содержит решения градостроительного планирования   
и застройки территории городского округа "Город Архангельск".

Объектом градостроительного планирования является элемент планировочной структуры: ул. Цигломенская, ул. Л.Н. Лочехина, расположенный в Цигломенком районе городского округа "Город Архангельск". Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки Цигломенского района составляет 30,8959 га.

Технический заказчик: настоятель храма иконы Божией Матери "Державная" Сумароков Ф.В.

Источник финансирования работ – средства настоятеля храма иконы Божией Матери "Державная" Сумарокова Ф.В.

Разработчик документации: проектная организация ООО "АКСК",   
ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734. Выписка из реестра членов СРО 901156198-20240425-1550.

Основание для разработки документации:

распоряжение главы городского округа "Город Архангельск"   
от 25 декабря 2023 года № 7350р "О подготовке проекта внесения изменений   
в проект планировки Цигломенского района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры:   
ул. Цигломенская, ул. Л.Н. Лочехина площадью 30,8959 га";

задание на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки Цигломенского района муниципального образования "Город Архангельск"   
в границах элемента планировочной структуры: ул. Цигломенская,   
ул. Л.Н. Лочехина площадью 30,8959 га.

Нормативно-правовая и методическая база для выполнения работ:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Архангельской области;

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

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

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

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

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

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

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

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

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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\* (далее – СП 42.13330.2016);

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов (далее – СП 476.1325800.2020);

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

СП 59.13330.2020 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений   
для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" (далее - СП 59.13330.2020);

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" утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), (далее –генеральный план);

правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные [постановлением Министерства строительства   
и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п](https://arhgorduma.ru/data/1375/29.10.2020_68-p.pdf)   
(с изменениями), (далее − ПЗЗ);

проект планировки Цигломенского района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 27 августа 2018 года № 2492р (с изменениями);

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

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

решение Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 "Об утверждении Правил благоустройства городского округа "Город Архангельск" (с изменениями);

иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

В проекте внесения изменений в проект планировки Цигломенского района учитываются основные положения:

проекта планировки Цигломенского района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 27 августа 2018 года № 2492р (с изменениями);

проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Цигломенской и ул. Стивидорской площадью 0,8575 га, утвержденного распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 18 мая 2021 года № 1827р;

положения об особо охраняемой природной территории в соответствии   
с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

программ комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программ комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативов градостроительного проектирования;

комплексных схем организации дорожного движения;

требований по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанных в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий;

границ территорий объектов культурного наследия, включенных   
в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

границ территорий выявленных объектов культурного наследия;

границ зон с особыми условиями использования территорий.

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки Цигломенского района является:

размещение храма на земельном участке с кадастровым номером 29:22:090109:10;

размещение здания магазина на земельном участке с кадастровым номером 29:22:090109:2714;

определение объемно-планировочного решения планируемой застройки;

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

Красные линии приняты по ранее утвержденному проекту планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах   
ул. Цигломенской и ул. Стивидорской площадью 0,8575 га.

Проект внесения изменений в проект планировки Цигломенского района определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

очередность освоения территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

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

Согласно заданию, проект внесения изменений в проект планировки Цигломенского района состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Масштаб графической части проекта планировки территории: М 1:1000.

Графические материалы разработаны с использованием сведений   
из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности   
на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500.

Чертеж планировки территории графической части представлен   
в приложении и включает в себя:

красные линии;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласно генеральному плану в границах планировочного района расположены существующие объекты социальной инфраструктуры, представленные в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Назначения объекта муниципального значения | Наименование | Краткая характеристика объекта | Местоположение планируемого объекта |
| Образовательные учреждения | | | | |
| 47[[1]](#footnote-1) | В области общего образования | МБОУ СШ №73 | 429 учащихся | Цигломенский территориальный округ, ул. Стивидорская, д. 11 |
| 151 | В области дошкольного образования | МБДОУ "Детский сад комбинированного вида № 123 "АБВГДейка" | 449 воспитанников | Цигломенский территориальный округ, ул. Лочехина, д. 7,  корп. 1 |

Дополнительно утвержденным проектом планировки территории предусмотрена зона планируемого размещения дошкольного образовательного учреждения, земельный участок не сформирован. Планируемая площадь зоны 5 700,7 кв. м. Минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования согласно ПЗЗ: свыше 100 мест – 35 кв. м на место. Планируемое число воспитанников – 163 человека.

2. Местоположение в городе Архангельске,   
описание границ и площадь территории проектирования

Элемент планировочной структуры: ул. Цигломенская,   
ул. Л.Н. Лочехина, расположен в Цигломенском районе городского округа "Город Архангельск". Территория в границах разработки проекта планировки территории составляет 30,8959 га.

Границами разработки проекта планировки территории являются:

с северо-восточной стороны – ул. Цигломенская;

с юго-восточной стороны – внутриквартальные проезды;

с юго-западной стороны – ул. Лочехина;

с северо-западной стороны – внутриквартальные проезды.

Климатические данные и местоположение района строительства:

район строительства – г. Архангельск;

климатические условия – район IIA;

расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 33 0С;

снеговой район – IV;

расчетное значение веса снегового покрова – 2,4 кПа (240 кг/кв. м);

ветровой район – II;

нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа (30 кг/кв. м);

зона влажности – влажная.

3. Краткая характеристика существующего использования территории,   
включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом

В настоящее время территория района используется для размещения жилой застройки, административно-деловых и общественных объектов, объектов коммунального и транспортного обслуживания. Параметры существующей застройки приведены в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | Площадь застройки, кв. м | Общая площадь зданий, кв. м |
| Многоквартирная жилая застройка | 22370,2 | 62176,1 |
| Административно-деловая и общественная застройка | 6833,9 | 11998,7 |
| Коммунально-складские, инженерные предприятия | 303,3 | 273,0 |
| Итого | 29507,4 | 62449,1 |

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными   
в генеральном плане.

В границах элемента планировочной структуры присутствуют линейные объекты в виде инженерных сетей водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, связи.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, тротуаров, газонов. Обеспеченность детскими и спортивными площадками, парковочными стоянками – удовлетворительная. Парки, скверы на данной территории отсутствуют.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки Цигломенского района:

зона застройки среднеэтажными жилыми домами – 16,1279 га;

зона специализированной общественной застройки – 4,4572 га;

планируемая зона застройки среднеэтажными жилыми домами –   
7,8647 га;

планируемая зона специализированной общественной застройки –   
0,6476 га;

планируемая многофункциональная общественно-деловая зона –   
1,0085 га;

планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки –   
0,7900 га.

Территориальные зоны согласно ПЗЗ, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки Цигломенского района:

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3);

зона специализированной общественной застройки (О2);

многофункциональная общественно-деловая зона (О1) Подзона О1.1;

зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодовое   
обозначение – О1-1).

Предельные параметры разрешенного строительства надлежит принимать в зависимости от видов разрешенного использования земельных участков согласно ПЗЗ.

Основные виды разрешенного использования зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3):

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

общежития (3.2.4);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

образование и просвещение (3.5);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

культурное развитие (3.6);

деловое управление (4.1);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3):

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

банковская и страховая деятельность (4.5);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

спорт (5.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

производственная деятельность (6.0);

обеспечение обороны и безопасности (8.0);

благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования зоны специализированной общественной застройки (О2):

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

образование и просвещение (3.5);

религиозное использование (3.7);

государственное управление (3.8.1);

отдых (5.0);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования зоны специализированной общественной застройки (О2):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

коммунальное обслуживание (3.1);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

спорт (5.1);

благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования многофункциональной общественно-деловой зоны (О1):

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6);

государственное управление (3.8.1);

деловое управление (4.1);

магазины (4.4);

банковская и страховая деятельность (4.5);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

развлечение (4.8);

служебные гаражи (4.9);

отдых (5.0);

обеспечение обороны и безопасности (8.0);

обеспечение вооруженных сил (8.1);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования многофункциональной общественно-деловой зоны (О1):

растениеводство (1.1);

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);

рынки (4.3);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

спорт (5.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

производственная деятельность (6.0);

тяжелая промышленность (6.2);

склад (6.9);

транспорт (7.0);

водный транспорт (7.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования зоны специализированной общественной застройки (О2):

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

образование и просвещение (3.5);

религиозное использование (3.7);

государственное управление (3.8.1);

отдых (рекреация) (5.0);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования многофункциональной общественно-деловой зоны (О2):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

коммунальное обслуживание (3.1);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

спорт (5.1);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только   
в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними согласно ПЗЗ.

Для городских населенных пунктов плотность застройки функциональной зоны следует принимать не более приведенной в таблице 3.

Основными показателями плотности застройки является коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки.

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование функциональной зоны | Коэффициент плотности застройки согласно генеральному плану | Нормативный показатель согласно приложению Б СП 42.13330.2016 | |
| Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 1,7 | 0,4 | 0,8 |
| Зона специализированной общественной застройки | 2,4 | 0,8 | 2,4 |
| Планируемая зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 1,7 | 0,4 | 0,8 |
| Планируемая зона специализированной общественной застройки | 2,4 | 0,8 | 2,4 |
| Планируемая многофункциональная общественно-деловая зона | 3,0 | 1,0 | 3,0 |
| Планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,7 | 1,0 | 3,0 |

3.1. Зоны с особыми условиями использования территории

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части материалов по обоснованию.

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, нормами   
и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам   
с особыми условиями использования территорий;

с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Территория проекта внесения изменений в проект планировки Цигломенского района расположена в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

зона подтопления;

третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения.

3.1.1. Режим эксплуатации в границах зоны подтопления

Порядок установления, изменения и прекращения существования зон затопления, подтопления установлен Положением о зонах затопления, подтопления, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 года № 360.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии   
с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

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

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В целях предотвращения негативного воздействия вод на определенные территории и объекты и ликвидации его последствий принимаются меры   
по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, обеспечивается инженерная защита территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания и другого негативного воздействия вод.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры   
по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод   
и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся   
в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, собственности городского округа, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со [статьями 24](consultantplus://offline/ref=F3002393A9E256C02603785C1BFE737998DE448E8280DFD9DC727B22ED8E7B372381DC67598E7588t2s2D) – [27](consultantplus://offline/ref=F3002393A9E256C02603785C1BFE737998DE448E8280DFD9DC727B22ED8E7B372381DC67598E7581t2s5D) Водного кодекса Российской Федерации.

3.1.2. Режим эксплуатации в границах третьего пояса зон санитарной охраны источников водоснабжения

Требования к организации и эксплуатации санитарной охраны определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

Мероприятия по третьему поясу подземных источников водоснабжения:

выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны (далее – ЗСО) только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно- эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия по третьему поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:

выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения,   
с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных   
с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные,   
в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;

при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 44 Водного кодекса Российской Федерации запрещается сброс сточных, в том числе дренажных, вод в водные объекты, расположенные в границах ЗСО источников питьевого   
и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных   
и сельскохозяйственных предприятий.

4. Основные направления развития территории, включая характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых   
для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры,   
в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития   
социальной инфраструктуры

Пункт внесения изменений в проект планировки Цигломенского района разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования и с учетом МНГП.

МНГП устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа "Город Архангельск".

4.1. Расчет численности проживающих людей

Расчет численности проживающих людей в жилых домах выполнен исходя из рекомендаций СП 42.13330.2016.

Норма площади квартир в расчете на одного человека согласно техническому заданию заказчика – 35 кв. м на одного человека (как среднее значение между 30 кв. м и 40 кв. м на человека).

Расчет численности населения представлен в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид застройки | Общая жилая площадь, кв.м. | Расчет | Кол-во человек |
| Существующее положение | | | |
| Многоквартирная жилая застройка | 44 856,1 = 37 843,5 х 0,75 + 16 473,5[[2]](#footnote-2) | 44 856,1 кв. м/ 35 кв. м/чел. =  1 282 чел. | 1 282 |
|  |  | Всего | 1 282 |
| Перспективное положение | | | |
| Существующая многоквартирная жилая застройка | 39 271,6 = 30 397,6 х 0,75 + 16 473,5 | 39 271,7 кв. м/ 35 кв. м/чел. = 1 122 чел. | 1 122 |
| Проектируемая многоквартирная жилая застройка | 91 812,8 = 111092,4 х 0,75[[3]](#footnote-3) + 8 493,5[[4]](#footnote-4) | 91 812,8 кв. м/ 35 кв. м/чел. = 2624 чел. | 2 624 |
|  |  | Всего | 3 746 |

Плотность населения жилого района составляет 122 чел./га (3746 чел. / 30,8959 га), что не превышает минимальный нормативный показатель   
(170 чел/га), установленный на 2025 год согласно статье 1 МНГП.

4.2. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Согласно требованиям СП 42.13330.2016 в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РНГП и МНГП и правилами благоустройства территории городского округа   
с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020.

Расчет параметров площадок общего пользования различного назначения представлен в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадки | Удельные размеры  площадок  (кв. м/чел.) | Формула расчета | Требуемая площадь площадок,  кв. м | Проектные решения, кв. м | Расстояние  от площадок  до окон жилых домов  и общественных зданий (м) |
| Детские игровые площадки  (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) | 0,4-0,7 | 0,7 х 3746 | 2 622,2 | 3 236,2 | 10 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1-0,2 | 0,2 х 3746 | 749,2 | 2 006,6 | 8 |
| Для занятий физкультурой взрослого населения | 1,0 | 1,0 х 3746 | 3746 | 3 809,9 | 10-40 |
| Для хозяйственных целей | 0,15 | 0,15 х 3746 | 561,9 | 735,8 | 20 |
| Площадка  для выгула собак |  |  | 400 - 600 | 410 | 40 |
| Итого |  |  | 8 079,3 | 10 198,5 |  |

Места размещения хозяйственных площадок для сушки белья до окон жилых и общественных зданий не нормируются в соответствии с пунктом 7.5 СП 42.13330.2016.

Места размещения площадок для сбора твердых коммунальных отходов/крупных габаритных отходов закрытого типа и площадок для выгула собак с нарушением санитарных расстояний от окон жилых зданий и площадок общего пользования подлежат согласованию с органами местного самоуправления и Управлением Роспотребназдора по Архангельской области по результатам работы комиссии об определении места сбора и накопления твердых коммунальных отходов.

Планируемая к размещению площадь площадок общего пользования   
в пределах границ проектирования составляет – 10 198,5 кв. м.

Обеспеченность площадками общего пользования выполняется   
в границах планировочного района.

4.3. Озелененные территории и зеленые зоны

Озелененные территории микрорайона: площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна соответствовать требованиям СП 42.13330.2016 и быть не менее   
25 процентов площади территории квартала.

Расчет площади: площадь территории 30,8959 га х 0,25 = 7,7240 га – требуемая площадь озелененных территорий.

Проектом планировки территории обеспечивается требуемая площадь озеленения разрабатываемой территории, что составляет – 15,60345 га.

Территориальная доступность озелененных территорий микрорайона,   
в том числе до детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения выполняется и составляет менее 30 минут пешей ходьбы, уровень обеспеченности выполняется.

Озелененные территории общего пользования: согласно ПЗЗ озелененные территории общего пользования относятся к территориальной зоне с кодовым обозначением Пл. В границах проектирования не предусмотрено размещение данной территориальной зоны, следовательно, расчетные показатели озелененных территорий и зеленых зон (согласно статье 9 МНГП)   
не рассчитываются.

Обеспеченность существующими объектами озелененных территорий общего пользования общегородского значения (детские парки, городские парки); цветочно-оранжерейные хозяйства; питомники древесных   
и кустарниковых растений выполняется путем их расположения в смежных микрорайонах в границах городского округа.

4.4. Объекты социального и культурно-бытового обеспечения

Расчет показателей обеспеченности территории образовательными учреждениями, учреждениями торговли и общественного питания представлен в таблице 6.

Таблица 6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Количество мест | | | |
| Детские дошкольные  учреждения | Общеобра-  зовательные школы | Предприятия торговли | Предприятия обществ. питания |
| Нормативный показатель | 100 мест  на 1 тыс. человек | 180 мест  на 1 тыс. человек | 280 кв. м торг. площади  на 1 тыс. человек | 44 места  на 1 тыс. человек |
| Проектный показатель  на 3 746 человека | 375 мест | 675 мест | 1049 кв. м | 165 мест |
| Радиус обслуживания | не более 500 м, в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности — 800 м | | При многоэтажной застройке 500 м | |

4.4.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены в границах проектирования:

МБДОУ "Детский сад комбинированного вида № 123 "АБВГДейка"   
(ул. Лочехина, д. 7, корп. 1), 449 мест, доступность менее 500 метров;

планируемое дошкольное образовательное учреждение - 163 места, доступность менее 500 метров.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям   
для проектируемой территории обеспечиваются в радиусе обслуживания   
500 метров в количестве 622 места при необходимом количестве 375 мест. Доступность выполняется.

4.4.2. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в границах проектирования и на прилегающих территориях:

МБОУ СШ №73 (ул. Стивидорская, д. 11), 429 мест, доступность менее 500 метров;

МБОУ ОШ № 69 им. А.А. Ефремова (ул. Ленинская, д. 1), 384 места, доступность 530 метров.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям   
для проектируемой территории обеспечиваются в 813 мест при необходимом количестве 675 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности – 800 метров. Доступность выполняется.

4.4.3. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

Ближайшие существующие предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, а также предприятия общественного питания, расположены на территории проектирования и в смежных микрорайонах:

продуктовый магазин (ул. Пустошного, д. 66, корп. 1), 600 кв. м торговой площади;

продуктовый магазин "Продмагъ № 48" (ул. Л.Н. Лочехина, д. 7),   
300 кв. м торговой площади;

супермаркет "Магнит" (ул. Л.Н. Лочехина, д. 9), 420 кв. м торговой площади;

супермаркет "Магнит" (ул. Мира, д. 3, корп. 2), 250 кв. м торговой площади;

продуктовый магазин "Каскад" (ул. Мира, д. 3, корп. 1), 280 кв. м торговой площади;

аптека "Фармация" (ул. Красина, д. 10, корп. 1);

предприятие общественного питания, МУК "Исакогорско-Цигломенский культурный центр" (ул. Севстрой, д. 2), 36 мест;

планируемые предприятия общественного питания на 140 мест   
во встроенных нежилых помещениях.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются в 1850 кв. м торговой площади при необходимом количестве 1049 кв. м.

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания   
для проектируемой территории обеспечиваются в 176 мест при необходимом количестве 165 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями 500 метров и доступность выполняется.

4.4.4. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Расчет показателей обеспеченности объектами физической культуры   
и спорта местного значения согласно МНГП представлен в таблице 7.

Таблица 7

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объектов | Единица измерения  в расчете на 1 тыс. чел. | Значение  показателя | Проектное решение |
| Стадион | мест на трибунах | 45 | 45 х 3,746 = 169 мест |
| Спортзал | кв. м площади пола | 350 | 350 х 3,746 = 1 311,1 кв. м |
| Бассейн | кв. м зеркала воды | 75 | 75 х 3,746 = 281,0 кв. м |

Существующее положение:

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения городского округа "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040 года в границах разработки градостроительной документации не предусматривается размещение объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов.

Ближайшие открытые плоскостные спортивные сооружения (стадионы) расположены:

МБУ ДО "Исакогорский детско-юношеский центр" (ул. Ленинская, д. 16) – волейбольная площадка, спортивная площадка, местами на трибунах не оснащены;

МБОУ ОШ № 69 им. А.А. Ефремова (ул. Ленинская, д. 1) – спортивная площадка, местами на трибунах не оснащена.

Ближайший спортзал расположен в Исакогорском детско-юношеском центре по адресу: ул. Ленинская, д. 16 – 400 кв. м площади пола.

Перспективное положение:

Для повышения уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта планируется:

оснастить открытие спортивные площадки сборно-разборными или стационарными трибунами на 200 мест;

разместить в границах планировочного района физкультурно-оздоровительный центр общей площадью пола – 1 000 кв. м и площадью зеркала воды 300 кв. м.

Доступность объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов физкультурно-спортивных центров жилых районов обеспечивается в радиусе обслуживания 1 500 метров.

4.4.5. Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

Расчет показателей обеспеченности объектами коммунально-бытового обеспечения согласно МНГП представлен в таблице 8.

Таблица 8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объектов | Единица измерения  в расчете на 1 тыс. чел. | Значение  показателя | Формула расчета |
| Предприятия бытового обслуживания | рабочих мест | 9 | 9 х 3,746 = 34 |
| Бани, сауны | мест | 8 | 8 х 3,746 = 30 |
| Гостиницы | мест | 6 | 6 х 3,746 = 23 |

В ближайшей шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания:

парикмахерская (ул. Лочехина, д. 7), 4 рабочих места;

салон-парикмахерская (ул. Мира, д. 3)– 4 рабочих места;

парикмахерская (ул. Красина, д. 8, корп. 2)– 2 рабочих места;

планируемые предприятия бытового обслуживания во встроенных нежилых помещениях – 24 рабочих мест.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания   
для проектируемой территории обеспечиваются в 34 места при необходимом количестве 34 места.

В соседних микрорайонах расположены предприятия периодического посещения (бани, сауны) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы пешей доступности не более 1 часа:

баня № 25 (ул. Зеленец, д.1, корп. 2), 18 мест;

баня № 11 (ул. Вычегодская, д. 7, корп. 4), 40 мест;

гостиница "Аврора" (ул. Урицкого, д. 1, корп. 2), 14 мест;

гостиница "Северница" (наб. Северной Двины, д. 32), 36 мест.

Расчетные нормы по предприятиям периодического посещения   
(бани, гостиницы) для проектируемой территории обеспечиваются в 106 мест при необходимом количестве 53 места.

Обеспеченность и доступность объектами социального и коммунально-бытового обеспечения выполняется.

4.4.6. Предприятия связи

На территории, смежной с территорией проектирования, расположено почтовое отделение связи Почты России № 44 (ул. Красина, д. 8, корп. 2)..

Обеспеченность предприятиями связи выполняется в пределах радиуса обслуживания 500 метров, доступность выполняется.

4.4.7. Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Согласно МНГП в проекте внесения изменений в проект планировки территории допустимо не отображать показатели обеспеченности объектами культуры и социального обеспечения местного значения такими как:

учреждения клубного типа, дома культуры и прочие развлекательные учреждения, кинотеатры;

уровень обеспеченности библиотеками;

уровень обеспеченности выставочными залами, музеями.

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах округа города Архангельска.

4.4.8. Поликлиники и медицинские учреждения

При расчете емкости учреждений, организаций и предприятий обслуживания следует использовать РНГП (в случае отнесения их объектов   
к объектам регионального или местного значения), а также социальные нормативы обеспеченности согласно пункту 10.1 СП 42.13330.2016.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности медицинскими организациями, оказывающими медицинскую помощь   
в амбулаторных условиях (поликлиники) согласно РНГП представлены   
в таблице 9.

Таблица 9

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Основная часть (расчетные показатели) | Правила и область применения расчетных показателей | Значение  показателя | Формула расчета |
| Уровень обеспеченности, посещений в смену | 181,5 посещения в смену  на 10 тыс. человек | 68 посещений в смену | 181,5 х 0,3746 |

По ул. Красина, д. 3, корп. 1 расположено ГБУЗ АО "Первая городская клиническая больница им. Е. Е. Волосевич" с радиусом обслуживания   
1 000 метров, доступность до территории проектирования выполняется.

4.5. Предложения по сохранению, сносу, размещению новых объектов

В рамках проекта планировки территории предусмотрен демонтаж   
12 многоквартирных жилых домов, здания кафе и котельной общей площадью застройки 5 063,7 кв. м.

Места переноса сетей инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с техническими условиями владельцев сетей   
на стадии подготовки проектно-сметной документации конкретного объекта капитального строительства.

Местоположение существующих инженерных сетей, объектов капитального строительства, различных строений и сооружений отражено   
в графической части проекта планировки тома 2 "Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000".

Основные требования к объекту проектирования представлены   
в таблице 10.

Таблица 10

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер на черте-же | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ПЗЗ | Планируемые проектные решения |
| 45 | Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м.  Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.  Минимальный процент застройки  в границах земельного участка – 10.  Максимальный процент застройки  в границах земельного участка – 50.  Предельное количество надземных этажей – не подлежит установлению.  Предельная высота объекта не более 65 м.  Минимальная доля озеленения территории – 15 % | Размещение здания храма и вспомогательных строений здания в комплексе приходского храма.  Применение условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 29:22:090109:10 – религиозное использование (3.7).  Площадь ЗУ – 7461,0 кв. м.  Площадь застройки – 1428,0 кв. м.  Процент застройки – 19,14 %;  Площадь озеленения – 3916,3 кв. м.  Процент озеленения – 52,5 %;  Кол-во машино-мест –21 м/мест (требуется 10 м/мест) |
| 44 | Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м.  Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.  Минимальный процент застройки  в границах земельного участка – 10.  Максимальный процент застройки  в границах земельного участка – 50.  Предельное количество надземных этажей – 8.  Предельная высота объекта не более 40 м.  Минимальная доля озеленения территории – 15 % | Размещение здания магазина.  Применение основного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 29:22:090109:2714 – магазины (4.4).  Этажность – 1 этаж.  Площадь ЗУ – 2365,0 кв. м.  Площадь застройки – 839,0 кв. м.  Процент застройки – 35,5 %;  Площадь озеленения – 475,9 кв. м.  Процент озеленения – 20,1 %;  Кол-во машино-мест – 14 м/мест (требуется 10 м/мест) |

Технико-экономические показатели представлены в таблице 11.

Таблица 11

| № п\п | Наименование | Ед. изм. | Существ. положение | Проект. положение |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Территория в границах проектирования: | га | 30,8959 | 30,8959 |
|  | зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 16,1279 | 16,1279 |
|  | зона специализированной общественной застройки | 4,4572 | 4,4572 |
|  | планируемая зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 7,8647 | 7,8647 |
|  | планируемая зона специализированной общественной застройки | 0,6476 | 0,6476 |
|  | планируемая многофункциональная общественно-деловая зона | 1,0085 | 1,0085 |
|  | планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки | 0,7900 | 0,7900 |
| 2 | Площадь застройки, в том числе: | га | 2,95074 | 5,51335 |
|  | зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 1,64597 | 2,98714 |
|  | зона специализированной общественной застройки | 0,48197 | 0,48197 |
|  | планируемая зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 0,64375 | 1,64425 |
|  | планируемая зона специализированной общественной застройки | - | 0,0900 |
|  | планируемая многофункциональная общественно-деловая зона | - | 0,1428 |
|  | планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки | 0,17905 | 0,16719 |
| 3 | Улично-дорожная сеть | га | 7,59586 | 8,88205 |
| 4 | Площадки общего пользования различного назначения | га | 0,1117 | 1,01985 |
|  | площадки для игр детей | 0,1117 | 0,32362 |
|  | площадки для отдыха взрослого населения | - | 0,20066 |
|  | площадки для занятий спортом и физкультурой | - | 0,38099 |
|  | площадки для хозяйственных целей | - | 0,07358 |
|  | площадки для выгула собак | - | 0,0410 |
| 5 | Площадь озеленения | га | 20,2376 | 15,48065 |
| 6 | Коэффициент застройки[[5]](#footnote-5)  (отношение площади застройки к площади функциональной зоны) | Нормативный показатель согласно СП 42.13330.2016 |  |  |
|  | зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 0,4 | 0,1  (1,64597/16,1279) | 0,2 (2,98714/16,1279) |
|  | зона специализированной общественной застройки | 0,8 | 0,1  (0,48197/  4,4572) | 0,1  (0,48197/  4,4572) |
|  | планируемая зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 0,4 | 0,08  (0,64375/  7,8647) | 0,2 (1,64425/  7,8647) |
|  | планируемая зона специализированной общественной застройки | 0,8 | - | 0,14  (0,0900/  0,6476) |
|  | планируемая многофункциональная общественно-деловая зона | 1,0 | - | 0,14 (0,1428/  1,0085) |
|  | планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,0 | 0,2  (0,17905/  0,7900) | 0,2  (0,16719/0,7900) |
| 7 | Коэффициент плотности застройки\*  (отношение общей площади здания к площади функциональной зоны): | Нормативный показатель согласно ГП |  |  |
|  | зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 1,7 | 0,34  (5,49826/  16,1279) | 0,8 (13,45434/  16,1279) |
|  | зона специализированной общественной застройки | 2,4 | 0,24  (1,08443/  4,4572) | 0,24  (1,08443/  4,4572) |
|  | планируемая зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 1,7 | 0,2  (1,53003/  7,8647) | 0,9 (6,88582/  7,8647) |
|  | планируемая зона специализированной общественной застройки | 2,4 | - | 0,28  (0,1800/  0,6476) |
|  | планируемая многофункциональная общественно-деловая зона | 3,0 | - | 0,14 (0,1428/  1,0085) |
|  | планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки | 1,7 | 0,64  (0,51343/  0,7900) | 0,63  (0,50157/  0,7900) |
| 8 | Общая площадь всех этажей (по внешним размерам зданий), в том числе: | га |  |  |
|  | зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 5,49826 | 13,45434 |
|  | зона специализированной общественной застройки | 1,08443 | 1,08443 |
|  | планируемая зона застройки среднеэтажными жилыми домами |  | 1,53003 | 6,88582 |
|  | планируемая зона специализированной общественной застройки |  | - | 0,1800 |
|  | планируемая многофункциональная общественно-деловая зона |  | - | 0,1428 |
|  | планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки |  | 0,51343 | 0,50157 |
| 9 | Плотность населения | Чел./га | 42 | 122 |
| 10 | Количество населения | Чел. | 1282 | 3746 |

4.6. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории

Схема организации движения транспорта, а также схема организации улично-дорожной сети представлены в графической части тома 2.

Графический материал отражает местоположение объектов транспортной инфраструктуры, учитывает существующие и прогнозные потребности   
в транспортном обеспечении рассматриваемой территории.

Транспортная инфраструктура территории сформирована.

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана, транспортная связь обеспечивается по ул. Цигломенской – улице   
и дороге местного значения; по ул. Л.Н. Лочехина – планируемой улице   
и дороге местного значения; по планируемым улицам и дорогам местного значения.

В планировочной структуре улично-дорожной сети планируются изменения в части размещения внутриквартальных проездов.

Проектом планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное, бетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары   
из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет   
2,25 метра.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами ̶ № 31 (Цигломень – Областная больница),   
№ 133 (ТЦ Юбилейный – Автовокзал), № 138 (МРВ – АТС), № 150 (МРВ – НТЦ Звездочка), № 153 (Аэропорт Архангельск – Кинотеатр "Россия").

Остановки общественного транспорта расположены в смежных кварталах по ул. Цигломенской, по федеральной трассе М-8 "Холмогоры".

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена   
по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки.

Предусмотрено размещение в границах территории планирования проездов – это подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов с обеспечением нормативных показателей:

расчетная скорость движения – 20 км/ч;

ширина полосы движения – 3,5 метра;

число полос движения – 2;

наименьший радиус кривых в плане – 50 метров;

наибольший продольный уклон – 70 промилле.

Временное хранение автомобилей в дневное время предусматривается осуществлять на открытых стоянках, в существующих гаражах, во встроенных паркингах.

Расчет парковочных мест выполнен согласно РНГП, а также   
в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016.

4.6.1. Расчет парковочных мест для многоквартирной жилой застройки

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для многоквартирной жилой застройки   
из расчета:

1 машино-место на 135 кв. м жилой площади жилых помещений.

S общ. жил. = 131084,5 кв. м (141 490 кв. м х 0,75 + 24 967 кв. м\*), где:

24 967 кв. м – общие жилые площади зданий по адресу: ул. Лочехина,   
д. 11, корп. 1 (4 763,4 кв. м), ул. Лочехина, д. 9 (4 623,5 кв. м), ул. Лочехина, д. 7 (4 590,7 кв. м), ул. Пустошного, д. 68 (2 495,9 кв. м) и проектируемого здания   
(8 493,5 кв. м, экспликационный номер на чертеже – 31) без учета площади встроенных и пристроенных помещений;

0,75 – коэффициент перехода от общей площади здания к площади квартир.

4.6.2. Расчет парковочных мест для встроенных помещений нежилого назначения на первых этажах многоквартирного дома

На первом этаже многоквартирного жилого дома (экспликационный номер на чертеже – 31) предусмотрено разместить встроенные помещения   
для объектов бытового обслуживания (600 кв. м) и объектов общественного питания (1 440 кв. м) из расчета:

бытовое обслуживание – 1 машино-место на 25 кв. м общей площади;

общественное питание – 1 машино-место на 60 кв. м общей площади.

Согласно пункту 2 приложения 4 РНГП для помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания, допускается количество машино-мест уменьшать на 15 процентов.

4.6.3. Расчет парковочных мест для административного здания

1 машино-место на 60 кв. м общей площади объекта.

4.6.4. Расчет парковочных мест для магазинов

1 машино-место на 35 кв. м общей площади объекта.

Sобщ = 725,1 кв. м (ул. Пустошного, д. 66, корп. 1) + 800,0 кв. м (проектируемый магазин) + 1 166,5 кв. м (ул. Лочехина, д. 1, корп. 1) +   
437,3 кв. м (ул. Лочехина, д. 9) + 348,1 кв. м (ул. Лочехина, д. 7) + 416,2 кв. м   
(ул. Пустошного, д. 68) = 3 773,2 кв. м.

Согласно пункту 3 приложения 4 РНГП при размерах суммарной поэтажной площади объектов торговли от 500 до 1 000 кв. м полученное расчетом число машино-мест допускается снизить в 2,5 раза, при размерах суммарной поэтажной площади менее 500 кв. м машино-места допускается   
не предусматривать.

4.6.5. Расчет парковочных мест для центра помощи совершеннолетним гражданам с ментальными особенностями

1 машино-место на 200 кв. м общей площади объекта как для объекта социального обслуживания;

4.6.6. Расчет парковочных мест для здания храма

1 машино-место на 200 кв. м общей площади объекта, но не менее   
10 машино-мест на объект.

4.6.7. Расчет парковочных мест для детского дома

1 машино-место на 200 кв. м общей площади объекта как для объекта социального обслуживания.

4.6.8. Расчет парковочных мест для здания физкультурно-оздоровительного центра

1 машино-место на 55 кв. м общей площади объекта как для объекта спорта.

4.6.9. Расчет автостоянок автомобилей для дошкольных образовательных организаций

5 машино-мест (при количестве мест до 330); 1 машино-место на 100 мест и 10 машино-мест на 100 работников (при количестве мест больше 330).

Число мест (МБДОУ "Детский сад №123 "АБВГДейка") – 449, число работников – 50 человек.

Число мест (проектируемый детский сад) – 163.

4.6.10. Расчет автостоянок автомобилей для общеобразовательных организаций

1 машино-место на 100 мест и 7 машино-мест на 100 работников   
(при кол-ве мест до 1100).

Число мест (МБОУ СШ №73) – 429, число работников – 50 чел.

4.6.11. Расчет парковки индивидуального автотранспорта инвалидов   
и маломобильных групп населения

Согласно пункту 3 таблицы 20 статьи 24 МНГП для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения принимаем не менее 10 проценьов мест от общего количества парковочных мест.

Согласно пункту 3 статьи 12 МНГП допускается предусматривать открытые стоянки для временного и постоянного хранения автомобилей   
в пределах улиц и дорог, граничащих с жилыми районами и микрорайонами.

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

Принятые проектные решения представлены в таблице 11.

Таблица 11

| №  п/п | Наименование | Расчет  (общая площадь/норматив) | Расчет-ное число м/мест | в т.ч. мест для МГН / расш.размера |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Многоквартирная жилая застройка | 131 084,5 кв. м / 135 кв. м | 971 | 98/49 |
| 2 | Встроенные помещения нежилого назначения на первых этажах многоквартирного дома (бытовое обслуживание, общественное питание) | 600 кв. м / 25 кв. м х 0,85  1440 кв. м / 60 кв. м х 0,85 | 21  21 | 3/1  3/1 |
| 3 | Административное здание | 573,9 кв. м / 60 кв. м | 10 | 1/1 |
| 4 | Магазины | (725,1+800) кв. м/ 35 кв. м/ +2,5+ 1166,5 кв. м/ 35 кв. м | 52 | 6/3 |
| 5 | Центр помощи совершеннолетним гражданам с ментальными особенностями | 480,9 кв. м / 200 кв. м | 3 | 1/1 |
| 6 | Храм |  | 10 | 1/1 |
| 7 | Физкультурно-оздоровительный центр | 1436,9 кв. м / 55 кв. м | 26 | 3/1 |
| 8 | Детский дом | 2214,3 кв. м / 200 кв. м | 11 | 1/1 |
| 9 | Детский сад  (№ 123 "АБВГДейка") | 50 раб. / 100 раб. х 10 м/мест  449 мест / 100 мест х 1 м/место | 5  5 | 1/1 |
| 10 | Детский сад (проект.) |  | 5 | 1/1 |
| 11 | Школа | 50 раб. / 100 раб. х 7 м/мест  429 мест /100 мест х 1 м/место | 4  5 | 1/1 |
|  | Всего |  | 1 149 | 120/62 |

При формировании земельных участков под многоквартирную застройку в обязательном порядке обеспечить соблюдение требований пункта 1.8 РНГП,   
а именно:

не менее 50 процентов необходимого количества машино-мест следует размещать в границах земельного участка многоквартирного дома (включая блокированную застройку), в том числе размещение не менее 10 процентов наземных машино-мест;

не менее 50 процентов необходимого количества машино-мест допускается размещать:

а) на плоскостной открытой стоянке автомобилей, расположенной   
на отдельном земельном участке, который является смежным с земельным участком многоквартирного жилого здания либо располагается на расстоянии не более 50 метров от него и к которому обеспечен проезд от территории общего пользования (в случае предоставления такого земельного участка);

б) на плоскостной открытой стоянке автомобилей, расположенной   
на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и используемых в соответствии со статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, при условии примыкания такой открытой стоянки автомобилей к границам земельного участка многоквартирного жилого здания либо расположения на расстоянии не более 50 метров от них и обеспечения проезда от территории общего пользования;

в) на парковке в красных линиях (в границах территорий общего пользования) в соответствии с решениями проекта планировки территории или плана благоустройства, согласованного с администрацией соответствующего муниципального образования на предмет технической возможности размещения таких парковок с учетом градостроительной ситуации,   
при пешеходной доступности не более 800 метров, а в районах реконструкции – не более 1200 метров;

г) в гаражах, наземных стоянках автомобилей закрытого типа, обвалованных и подземных стоянках автомобилей при пешеходной доступности не более 800 метров, а в районах реконструкции – не более   
1 200 метров.

Проектным решением предусмотрено разместить в пределах района планировки 1 160 машино-места при требуемых 1 149 (в том числе   
121 машино-место для маломобильных групп населения (далее – МГН), из них 62 – расширенного размера):

185 машино-мест в подземных паркингах многоквартирных жилых зданий;

975 машино-мест на открытых стоянках, гостевых стоянках для хранения легковых автомобилей.

Обеспеченность населения планировочного района объектами транспортной инфраструктуры выполняется и обеспечивается в пешеходной доступности не более 800 метров, а для хранения автомобилей инвалидов   
не более 200 метров от входа в жилые здания.

Глава 7 МНГП предусматривает: при планировке и застройке территории городского округа "Город Архангельск" необходимо обеспечивать доступность жилых объектов, объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур, связи и информации для инвалидов и других маломобильных групп населения.

При проектировании и реконструкции жилых, общественных   
и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные   
с остальными категориями населения, в соответствии с требованиями   
"СП 59.13330.2012 Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция   
СНиП 35-01-2001", "СП 35-101-2001 Проектирование зданий и сооружений   
с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения", СП 35-102-2001 Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам", "СП 31-102-99 Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей", "СП 35-103-2001 Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям", ВСН 62-91\* "Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения", РДС 35-201-99 "Порядок реализации требований доступности   
для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры".

Перечень объектов, доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения, расчетное число и категория инвалидов, а также группа мобильности групп населения устанавливаются заданием на проектирование конкретного объекта капитального строительства.

Система пешеходных путей в данной малоэтажной жилой застройке сложившаяся. Для проектируемых и существующих объектов предусмотрена реконструкция пешеходных связей в увязке с существующей сетью тротуаров.

На путях движения маломобильных групп населения, в местах пересечения тротуара с проезжей частью предусматриваются специальные съезды. У зданий предусмотрены наклонные пандусы при крыльцах или вертикальные электрические подъемники. Дождеприемные решетки и лотки устанавливаются на проезжей части.

2.6 Таблица к чертежу планировки территории

Предельные параметры земельных участков, подлежащих застройке,   
и показатели проектируемого объекта приняты согласно ПЗЗ и представлены   
в таблице 13.

Таблица 13

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Параметры земельного участка | |
| Храм | Магазин |
| 1 | № участка на плане | 29:22:090109:10 | 29:22:090109:2714 |
| 2 | № объекта на плане | 45 | 44 |
| 3 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Религиозное использование (3.7) | Магазины (4.4) |
| 4 | Площадь участка | 0,7461 га | 0,2365 га |
| 5 | Наименование объекта | Храм | Магазин |
|  | Предельные параметры участка\* | | |
| 6 | Плотность застройки, тыс.кв.м/га | - | - |
| 7 | Высота | 65 м | 40 м |
| 8 | Застроенность | 50 % | 50 % |
|  | Показатели объекта | | |
| 9 | Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен | 0,2 тыс. кв. м | 0,839 тыс. кв. м |
| 10 | Использование подземного пространства | - |  |
| 11 | Гостевые приобъектные  автостоянки (наземные) | 21 машино-место | 14 машино-мест |
| 12 | Емкость/мощность | - | - |

**II. Положение 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (при необходимости выполняется в табличной форме)**

В настоящем проекте планировки территории предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

жилищная сфера;

благоустройство жилой многоквартирной застройки;

развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей;

инженерная, транспортная, коммунальная, производственная инфраструктура.

Очередность планируемого развития территории в данном проекте планировки территории принята по решению технического заказчика –   
2024 - 2030 годы.

Развитие территории включает в себя:

размещение храма на земельном участке с кадастровым номером 29:22:090109:10;

размещение здания магазина на земельном участке с кадастровым номером 29:22:090109:2714;

определение объемно-планировочного решения проектируемой застройки;

сохранение существующей жилой и общественной застройки;

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства и социального обслуживания населения;

обеспечение устойчивого развития территории.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в таблице 14.

Таблица 14

| Очередность развития территории | Описание развития территории | Этап | |
| --- | --- | --- | --- |
| Проектирование | Строительство, ввод  в эксплуатацию |
| 1 очередь | Размещение храма на земельном участке  с кадастровым номером 29:22:090109:10 | 2024 - 2025 год | 2026 - 2030 год |
| 2 очередь | Размещение здания магазина на земельном участке с кадастровым номером 29:22:090109:2714 | 2024 - 2025 год | 2026 - 2030 год |
| 3 очередь | Развитие жилой и общественно застройки планировочного района | 2024 - 2025 год | 2026 - 2030 год |

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

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЕ |
| к проекту внесения изменений в проект планировки Цигломенского района муниципального образования  "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры:  ул. Цигломенская, ул. Л.Н. Лочехина площадью 30,8959 га |



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

1. Нумерация соответствует номеру на чертеже планировки. [↑](#footnote-ref-1)
2. 16 473,5 кв. м – общие жилые площади зданий по адресу: ул. Лочехина, д. 11, корп. 1   
   (4 763,4 кв. м), ул. Лочехина, д. 9 (4 623,5 кв. м), ул. Лочехина, д. 7 (4 590,7 кв. м),   
   ул. Пустошного, д. 68 (2 495,9 кв. м) без учета площади пристроенных помещений; [↑](#footnote-ref-2)
3. 0,75 – коэффициент перехода от общей площади здания к площади квартир; [↑](#footnote-ref-3)
4. 8 493,5 кв. м – общая жилая площадь проектируемого здания (экспликационный номер   
   на плане – 31) без учета площади встроенных помещений. [↑](#footnote-ref-4)
5. Общая площадь здания определяется путем умножения количества наземных этажей на площадь этажа по внешним размерам здания, исключая крыльца и пространство   
   под балконами. [↑](#footnote-ref-5)