

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» (утв. решением Архангельской городской Думы от 13.12.2012 № 516) (далее также – ПЗЗ), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- Зона Ж-1 – зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками;
- Зона Ж-2-2, Ж-2-3 – зоны малоэтажных многоквартирных жилых домов;
- Зона Ж-5 – зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками и малоэтажных многоквартирных жилых домов;
- Зона Р-1 – зоны зеленых насаждений общего пользования;
- Зона ЗСН - зона зеленых насаждений специального пользования;
- П-5 – производственная зона;
- СХ-1 – зона сельскохозяйственного использования;
- СН-1 - зона специального назначения (кладбища);
- СН-2-2 – зона специального назначения (свалки).

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

Новое строительство

- 232 дома индивидуальной жилой застройки, общей площадью жилого фонда – 43 490 м²;
- 17 домов блокированной жилой застройки, общей площадью жилого фонда – 36277 м²;
- 28 малоэтажных многоквартирных жилых домов, общей площадью жилого фонда – 48867 м²;
- 32 объекта общественно-делового назначения: 6 туристических гостиниц на 250 мест, 2 туристических базы для семей с детьми на 80 мест, многофункциональный центр, физкультурно-оздоровительный центр, спортивный центр с универсальным игровым залом, 2 кафе на 310 посадочных мест, автоклуб с автодромом, автошкола, аэроклуб, яхт-клуб, лодочная станция, лыжная база, 5 зданий этно-парка, 4 административно-офисных здания, 3 магазина (235 м² торговой площади), 1 магазин с аптекой (150 м² торговой площади);
- 5 объектов социальной сферы: детский сад на 220 мест, организация дополнительного образования, отделение общей врачебной практики, реабилитационный центр, дом культуры на 300 мест;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемых зданий;
- объекты транспортной инфраструктуры: автозаправочная станция на 4 колонки, автомойка на 2 поста, станция технического обслуживания на 4 поста, 5 гаражных боксов хранения индивидуального транспорта на 40 машино-мест.

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

Сохраняемые объекты капитального строительства:

- 2 объекта образования и просвещения: детский сад № 30 «Сосенка» на 140 мест, МБОУ муниципального образования «Город Архангельск» «Средняя школа № 70 имени Александра Грина», 960 учащихся;

- 2 объекта бытового обслуживания населения: МУП «Городские бани», здание раздевалки (для сохраняемой спортивной площадки);

- объект религиозного использования: храм Святого Пророка Илии на 30 мест;

- 5 объектов торговли - магазины, 620 м² торговой площади;

- объект обслуживания общества и государства: пожарная часть № 99 на 3 автомобиля;

- объект общественно-делового назначения: административное здание.

Территория проектирования расположена в южной части острова Кего.

Площадь в границах проектирования составляет 427,68 га.

Проектом устанавливается 71 планировочный элемент. Площадь в границах красных линий составляет – 252,57 га.

Основные показатели плотности застройки:

- коэффициент застройки – 0,07;

- коэффициент плотности застройки – 0,10;

- плотность застройки – 1,24 тыс.м²/га.

Проектом планировки определены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. Характеристики зон представлены в таблице ниже.

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

Таблица 1

Характеристика зон планируемого размещения *проектируемых* объектов капитального строительства

№ п п	Наименование зоны	Показатель							
		Площадь территории в границах красных линий, га	Площадь зоны, га	Общая площадь объектов, м ²	Площадь застройки объектов, м ²	Плотность фонда объектов капитального строительства (брутто), м ² /га	Плотность фонда объектов капитального строительства (нетто), м ² /га	Плотность застройки (брутто), %	Плотность застройки (нетто), %
1	Зона жилой застройки	252,57	44,25	128 634	70 213	509,30	2 906,98	2,77	15,86
2	Зона размещения объектов культурного развития (5 объектов этно-парка, дом культуры)	252,57	33,64	11 343	13 076	44,70	337,19	0,52	3,89
3	Зона размещения объектов гостиничного обслуживания (6 туристических гостиниц, 2 базы для семей с детьми)	252,57	12,40	27 198	16 999	107,17	2 193,39	0,67	13,71
4	Зона размещения объектов общественного питания (2 кафе)	252,57	1,11	1 244	1 555	4,90	1 120,72	0,06	14,01
5	Зона размещения объектов спорта (лыжная база, лодочная станция, спортивный центр с универсальным игровым залом, физкультурно-оздоровительный центр, автоклуб с автодромом,	252,57	74,81	18 440	17 091	72,66	246,49	0,67	2,28

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

	аэроклуб, автошкола, яхт-клуб)								
6	Зона размещения объектов образования и просвещения (детский сад на 220 мест, организация дополнительного образования)	253,78	1,84	3 726	2 329	14,68	2 025,00	0,09	12,66
7	Зона размещения объектов общественно-делового назначения (3 магазина, магазин-аптека, 4 административных здания, многофункциональный центр)	253,78	4,36	12 748	6 880	50,23	2 923,85	0,27	15,78
8	Зона размещения объектов здравоохранения (реабилитационный центр, отделение общей врачебной практики)	253,78	1,93	3 971	2 482	15,65	2 057,51	0,10	12,86
9	Зона размещения объектов обслуживания автотранспорта (АЗС, автомойка, СТО)	253,78	0,91	1 296	1 620	5,11	1 424,18	0,06	17,80
10	Зона размещения объектов гаражного назначения (5 гаражных боксов)	253,78	0,44	1 010	1 260	3,98	2 295,45	0,05	28,64

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются *жилые дома* со следующими характеристиками (см. таблицу ниже).

Таблица 1

Характеристика проектируемых объектов жилищного фонда

Тип планировочной структуры	Этажность	Количество объектов	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²
Одноквартирная (индивидуальная) жилая застройка	2	232	27 169	43 490
Блокированная жилая застройка	2	17	22 683	36 277
Многоквартирная жилая застройка	3	28	20 361	48 867
Итого:		277	70 213	128 634

2.2 Объекты производственного назначения

Проектом планировки «Кегостров» предлагается к размещению мусороперегрузочная станция. Площадь зоны планируемого размещения объектов производственного назначения составляет 4,02 га.

2.3 Объекты общественно-делового назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются *объекты общественно-делового назначения* со следующими характеристиками (см. таблицу ниже).

Таблица 2

Характеристика проектируемых объектов общественно-делового назначения

№ п/п	Объект	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²
1	Туристическая гостиница (6 объектов (250 мест))	2	11 841	18 946
2	Туристическая база для семей с детьми (2 объекта (80 мест))	2	5 158	8 252
3	Многофункциональный центр	3	2 909	6 981
4	Физкультурно-оздоровительный центр	1	2 771	2 217

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

5	Спортивный центр с универсальным игровым залом	2	1 754	2 806
6	Кафе (2 объекта (310 мест))	1	1 555	1 244
7	Автоклуб с автодромом	1	1 195	956
8	Автошкола	2	1 293	2 069
9	Аэроклуб	2	2 911	4 658
10	Яхт-клуб	1	2 925	2 340
11	Административное здание лодочной станции	1	2 205	1 764
12	Административное здание лыжной базы	1	2 037	1 630
13	Объект этнопарка (5 объектов)	1	11 974	9 580
14	Административное здание, 4 объекта	2	3 238	5 180
15	Магазин, аптека, 150 м ² торговой площади	1	288	230
16	Магазин (3 объекта), 235 м ² торговой площади	1	445	356
	Итого: 17 объектов		54 449	69 210

2.4 Объекты социальной инфраструктуры

К размещению на территории проектирования предлагаются *объекты социальной инфраструктуры* со следующими характеристиками (см. таблицу ниже).

Таблица 3

Характеристика проектируемых объектов социальной сферы

№ п/п	Объект	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²
1	Детский сад на 220 мест	2	1 010	1 616
2	Организация дополнительного образования	2	1 319	2 110
3	Отделение общей врачебной практики	2	1 749	2 798
4	Дом культуры на 300 мест	2	1 102	1 763
5	Реабилитационный центр	2	733	1 173
	Итого: 5 объектов		5 913	9 460

2.5 Объекты иного назначения

На территории «Кегострова» устанавливаются зоны планируемого размещения *объектов иного назначения*:

- объектов коммунально-складского назначения:
 - площадь зоны – 0,71 га;
- объектов зеленых насаждений общего пользования:
 - площадь зоны – 105,45 га;

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

Проектными решениями выделен *улично-дорожный коридор* прохождения линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур. Площадь данного планировочного элемента составляет 50,8 га.

Отдельно выделена зона планируемого размещения *объектов инженерной инфраструктуры*. Площадь зоны 0,50 га.

2.6.1 Водоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- реконструкция насосной станции (1 объект);
- реконструкция водоочистной станции (1 объект);
- строительство сетей водоснабжения общей протяженностью 15,3 км;
- демонтаж сетей водоснабжения протяженностью 6,8 км.

Ориентировочный объём водопотребления в границах рассматриваемой территории составит 1904 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.2 Канализация

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- строительство напорных канализационных сетей общей протяженностью 2,7 км;
- строительство самотечных канализационных сетей общей протяженностью 4,8 км;
- строительство канализационной насосной станции (1 объект);
- реконструкция трех существующих канализационных станций (КНС № 1, КНС № 3 и КНС № 4).

- демонтаж КНС № 2;
- демонтаж самотечных сетей водоотведения общей протяженностью 1,9 км;
- демонтаж напорных сетей водоотведения общей протяженностью 3,0 км.

Ориентировочный объём водоотведения в границах проектируемой территории по укрупненным показателям составляет 1692 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.3 Теплоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- реконструкция котельной (1 объект);
- строительство тепловых сетей протяженностью 4,9 км в двухтрубном исполнении;
- демонтаж тепловых сетей протяженностью 2,5 км в двухтрубном исполнении.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит 25,73 Гкал/час (80849 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.4 Электроснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- строительство трансформаторных подстанций (7 объектов);
- реконструкция трансформаторных подстанций (2 объекта);
- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 10 кВ протяженностью 0,6 км;
- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ протяженностью 12,9 км;
- строительство кабельной линии электропередачи номиналом 10 кВ протяженностью 4,3 км;
- демонтаж трансформаторной подстанции (3 объекта – ТП № 1, ТП № 2 и ТП № 3);
- демонтаж воздушной линии электропередачи номиналом 10 кВ протяженностью 2,8 км;
- демонтаж воздушной линии электропередачи номиналом 0,4 кВ протяженностью 10,9 км;
- демонтаж кабельной линии электропередачи 10 кВ протяженностью 1,3 км;
- демонтаж кабельной линии электропередачи номиналом 0,4 кВ протяженностью 0,5 км.

Суммарное электропотребление по планировочной территории составит 4,83 МВт. Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования.

2.6.5 Газоснабжение

Мероприятия по развитию централизованного газоснабжения в границах рассматриваемой территории не предусматриваются.

2.6.6 Связь

В границах рассматриваемой территории предусматривается строительства кабельной линии связи общей протяженностью 0,4 км.

Емкость сети телефонной связи общего пользования составляет порядка 1839 абонентских номеров.

2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

1. Магистральные улицы районного значения (реконструируемые) с организацией движения общественного транспорта:

- протяженность: 4,64 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

2. Улицы и дороги местного значения: Улицы в зонах жилой застройки (реконструируемые):

- протяженность: 6,79 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

3. Улицы и дороги местного значения: Улицы в зонах жилой застройки (проектируемые):

- протяженность: 7,00 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

4. Улицы и дороги местного значения: Улицы в общественно-деловых и торговых зонах (проектируемые):
- протяженность: 6,17 км,
 - вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).
5. Улицы и дороги местного значения: Улицы и дороги в производственных зонах (проектируемые):
- протяженность: 0,61 км,
 - вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).
6. Проезды основные (проектируемые):
- протяженность: 2,20 км,
 - вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).
7. Для организации сбора и отведения ливневых и талых вод в границах территории проектирования предусмотрено строительство ливневой канализации открытой типа:
- водоотводной канавы, общей протяженностью 52,98 км,
 - водопропускной трубы, общей протяженностью 2,01 км,
 - локальных очистных сооружений поверхностного стока закрытого типа, количеством 7 шт;
8. Автозаправочная станция:
- мощность: 4 топливно-раздаточные колонки,
 - этажность: 1,
 - площадь застройки: 489 м²,
 - общая площадь: 391 м²;
9. Автомойка:
- мощность: 2 поста,
 - этажность: 1,
 - площадь застройки: 326 м²,
 - общая площадь: 261 м²;
10. Станция технического обслуживания:
- мощность: 4 поста,
 - этажность: 1,
 - площадь застройки: 805 м²,
 - общая площадь: 644 м²;
11. Гаражный бокс хранения индивидуального транспорта на 8 машино-мест:
- количество боксов: 5
 - общая мощность: 40 машино-мест,
 - этажность: 1,
 - площадь застройки: 1260 м²,
 - общая площадь: 1010 м².

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

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

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

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

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

На территории проектирования устанавливается зона размещения объектов местного значения, куда входят объекты:

1. социально-бытовой инфраструктуры:
 - 5 проектируемых объектов социальной сферы: детский сад на 220 мест, организация дополнительного образования, отделение общей врачебной практики, реабилитационный центр, дом культуры на 300 мест;
 - 4 сохраняемых объекта социально-бытовой инфраструктуры: детский сад № 30 «Сосенка» на 140 мест, МБОУ муниципального образования «Город Архангельск» «Средняя школа № 70 имени Александра Грина», 960 учащихся, МУП «Городские бани», здание раздевалки (для сохраняемой спортивной площадки));
2. территории общего пользования:
 - объекты зеленых насаждений общего пользования;
 - улично-дорожный коридор;
 - объекты сельскохозяйственного назначения;
 - кладбище;
 - акватории.

Площадь зоны размещения объектов местного значения составляет 215,46 га.

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Фактические показатели обеспеченности территории проектирования объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в полной мере не обеспечивают достаточного уровня комфортности среды.

Проектные решения проекта планировки «Кегостров» не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального значения, объектов регионального значения. Размещаемые объекты местного значения повышают уровень обеспеченности территории объектами социальной, общественно-деловой, транспортной инфраструктуры и обслуживаемыми ее объектами коммунальной сферы.

Размещаемые объекты в совокупности с существующими объектами сформировали многоотраслевую сеть обслуживания, обеспечивающую населению базовый социально гарантируемый минимум (стандарт) услуг.

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения дополнены размещением проектируемых объектов, что более полно отвечает нормативным требованиям.