

**Индивидуальный предприниматель**

**Нечаева Людмила Николаевна**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК» В ГРАНИЦАХ ПРОСП. ОБВОДНОЙ КАНАЛ, УЛ. СЕРАФИМОВИЧА,  
ПРОСП. СОВЕТСКИХ КОСМОНАВТОВ И УЛ. ПОМОРСКОЙ ПЛОЩАДЬЮ 8,7593 ГА**

**22.004– ППТ**

**Том 1**

**«Основная часть проекта планировки территории»**

Архангельск  
2022

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

Индивидуальный предприниматель

Нечаева Людмила Николаевна

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК» В ГРАНИЦАХ  
ПРОСП. ОБОДНЫЙ КАНАЛ, УЛ. СЕРАФИМОВИЧА,  
ПРОСП. СОВЕТСКИХ КОСМОНАВТОВ И  
УЛ. ПОМОРСКОЙ ПЛОЩАДЬЮ 8,7593 ГА**

**22.004– ППТ**

**Том 1**


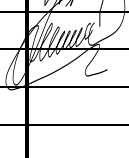
**«Основная часть проекта планировки территории»**

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

ГИП  **Нечаева Л.Н.**

Архангельск  
2022

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
22.004-ППТ.С	Содержание тома	3
22.004-ППТ	Основная часть проекта планировки территории	
22.004-ППТ-ТЧ1	Текстовая часть	4-22
	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.	
	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	
	Графическая часть	
22.004-ППТ-ГЧ1-1	Чертеж планировки территории М 1:1000	23

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	22.004-ППТ.С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подп	Дата			
			ГИП		Нечаева		04.2022	Содержание тома	ИП Нечаева Л.Н.		
			Исполнил		Шилова						



2020 г. № 68-п (с изменениями);

- Проектом планировки Центрального района муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20.12.2013 г. № 4193 р (с изменениями);
- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденными решением Архангельской городской Думы 20.09.2017 №567;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- иными законами и нормативными правовыми актами, Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования «Город Архангельск».

Согласно заданию на внесение изменений в проект планировки центральной части муниципального образования «Город Архангельск» в части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов и ул. Поморской площадью 8,7593 га проект разрабатывается в один этап.

Целями разработки проекта являются:

- размещение многоквартирных жилых домов в границах указанных улиц на проекте планировки Центрального района;
- определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемых зданий.

Проект планировки определяет:

- концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;
- параметры застройки;
- организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;
- развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения.

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

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:

- положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>22.004 – ППТ – ТЧ1</b>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур;

-положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

- чертеж красных линий (см. лист 22.004-ППТ-ГЧ1-1);

- чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (см. лист 22.004-ППТ-ГЧ1-1)

## 1.2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северная Двина, в северной части Центрального района города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 8,7593 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с северо-восточной стороны – просп. Обводный канал,
- с юго-восточной стороны – ул. Серафимовича,
- с юго-западной стороны – просп. Советских космонавтов,
- с северо-западной стороны – ул. Поморская.

Проектируемая территория является центром города, на данный момент активно развивается и имеет хорошо сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск" и учитывает основные положения проекта планировки Центрального района муниципального образования «Город Архангельск» от 20.12.2013 г. (с изменениями).

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;
- сохранение существующей планировочной застройки и системы композиционных акцентов;
- организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемого района выполнено

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					22.004 – ППТ – ТЧ1	Лист
								3
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата			

с учетом существующей ситуации.

В настоящее время исследуемая территория, относящаяся к Центральному району, хаотично застроена хозяйственными постройками и гаражами.

В корректировке проекта планировки закладываются следующие принципы:

- повышение уровня урбанизации квартала;
- формирование системы обслуживающих и деловых центров на основных планировочных направлениях и композиционных узлах;
- формирование системы пешеходных зон в районе жилой застройки.

Традиционно сложившееся зонирование и структура района получают свое дальнейшее развитие в рамках утвержденного Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 №37-п (с изменениями).

Проектом предполагается организация внутренних пешеходных связей и внутридворовых проездов, обслуживающих жилые дома, предполагаемые к размещению на проекте планировки.

### **1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства**

#### **1.3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения**

На территории проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения

#### **1.3.2. Размещение объектов местного значения**

На территории проектирования расположены следующие объекты местного значения:

- просп. Обводный канал, д.29, стр.1 – здание трансформаторной подстанции;
- просп. Советских космонавтов, д.72, стр. 1 – здание трансформаторной подстанции;
- просп. Советских космонавтов, д.52, стр. 1 – здание трансформаторной подстанции;
- ДДОУ на 125 мест, общая площадь составляет не более 3000 м<sup>2</sup>, предельная этажность не выше 3 этажей;

#### **1.3.3. Размещение иных объектов**

Адреса иных существующих объектов капитального строительства:

- ул. Поморская, д. 60, д. 60 ,корп.1 – 3-4-этажный жилой дом;
- ул. Поморская, д.54 – 4-этажный жилой дом;
- просп. Советских Космонавтов, д.76 – 4-этажный жилой дом;
- просп. Советских Космонавтов, д.72 – 3-этажный жилой дом;
- ул. Володарского, д.63 – 4-этажный жилой дом;

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	22.004 – ППТ – ТЧ1	Лист
							4
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

- ул. Володарского, д.67 – строящийся 7-12 этажный жилой дом;
- просп. Обводный канал, д.29 – 15-этажный жилой дом;
- ул. Володарского, д.60 – 4-этажное административное здание;
- ул. Володарского, д.58, д.58. корп.1 – 5-6 этажный жилой дом;
- просп. Советских космонавтов, д.54 – 3-этажный жилой дом;
- просп. Советских космонавтов, д.52 , д.52 ,корп.1, д. 52, корп.2, д. 52 ,корп. 3 – 5-9 этажный жилой дом;
- ул. Серафимовича, д.22 – 9-этажный жилой дом.

Иные объекты, предполагаемые к размещению: многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и детским дошкольным образовательным учреждением – детским учреждением на 75 мест для детей от 0 до 3-х лет и 50 мест для детей от 3 до 7 лет (группа дошкольного возраста) (далее ДДОУ) (поз. 27), многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения (поз.26), многоквартирные жилые дома (поз.8, поз. 12 и поз. 24, лист 21.006-ППТ-ГЧ1-1), закрытая автостоянка (поз. 25).

Общая площадь здания (поз.26 и 27) составляет не более 55000 м<sup>2</sup>, предельная этажность – не выше 16 этажей.

Общая площадь здания (поз.12) составляет не более 15000 м<sup>2</sup>, предельная этажность – не выше 13 этажей.

Общая площадь здания (поз.24) составляет не более 4000 м<sup>2</sup>, предельная этажность – не выше 9 этажей.

Общая площадь здания (поз.8) составляет не более 8000 м<sup>2</sup>, предельная этажность – не выше 4 этажей.

Общая площадь здания (поз. 25) составляет не более 5000 м<sup>2</sup>, предельная этажность не более 3 этажей.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» в границы проектируемой территории попадает 5 территориальных зон – зона застройки многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – **Ж4**), зона застройки среднеэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – **Ж3**), зона застройки малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – **Ж2**), зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – **Т**), зона озелененных территорий общего пользования (**Пл**).

Основные виды разрешенного использования зоны **Ж-4**:

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

- бытовое обслуживание (3.3);

- образование и просвещение (3.5);

- здравоохранение (3.4);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**22.004 – ППТ – ТЧ1**

Лист

5



- 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).

Условно разрешенные виды использования:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- многоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- религиозное использование (3.7);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2);
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- спорт (5.1);
- причалы для маломерных судов (5.4);
- водный транспорт (7.3);
- производственная деятельность (6.0);
- склады (6.9);

Основные виды разрешенного использования зоны **Ж-2**:

- общежития (3.2.4);
- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- малоэтажная многоквартирная застройка (2.1.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- образование и просвещение (3.5);
- культурное развитие (3.6);
- 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);
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);
- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- хранение автотранспорта (2.7.1);

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							22.004 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		6

- коммунальное обслуживание (3.1);
- религиозное использование (3.7);
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- спорт (5.1);
- склады (6.9);
- водный транспорт (7.3);
- ведение огородничества (13.1);

**Основные виды разрешенного использования зоны Ж-3:**

- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- бытовое обслуживание (3.3);
- образование и просвещение (3.5);
- здравоохранение (3.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- культурное развитие (3.6);
- деловое управление (4.1);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- благоустройство территории (12.0.2).

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2);
- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная застройка (2.1.1);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- религиозное использование (3.7);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- спорт (5.1);
- причалы для маломерных судов (5.4);
- производственная деятельность (6.0).

**Основные виды разрешенного использования зоны Т:**

- транспорт (7.0);
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- служебные гаражи (4.9);
- отдых (рекреация) (5.0);
- благоустройство территории (12.0.2);

**Условно разрешенные виды использования:**

- коммунальное обслуживание (3.1);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					22.004 – ППТ – ТЧ1	Лист
								7
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата			

Основные виды разрешенного использования зоны **Пл**:

- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- деятельность по особой охране и изучению природы (9.0);
- охрана природных территорий (9.1);
- благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

- коммунальное обслуживание (3.1).

В соответствии с Картой градостроительного зонирования городского округа «Город Архангельск» на исторически центральную часть города, разрабатываемая проектом территория входит в границу исторической части города, а также в зону регулируемой застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (22.004-ППТ-ГЧ2-5).

В границах подзоны ЗРЗ-1 объектов культурного наследия разрешается:

- строительство жилых и общественных зданий на основе архитектурных решений, стилистически увязанных с характером архитектуры сохранившейся характерной исторической застройки;

- капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов и их частей, применение строительных, отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов культурного наследия, сохранение формы и цвета оконных переплетов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проемов;

- реконструкция и нейтрализация существующих дисгармонирующих объектов с учетом ограничений, установленных настоящими режимами к объемно-пространственным характеристикам зданий, и требований по увязыванию архитектурных и цветовых решений с характером архитектуры близлежащих объектов исторической застройки;

- проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение объектов исторической застройки, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

- размещение объектов регулирования дорожного движения;

- проведение научных исследований, в том числе археологических;

- поэлементная разборка зданий при реконструкции аварийных зданий;

- устройство фундаментов методами без использования забивных свай - при новом строительстве;

- строительство подземных сооружений при наличии инженерно-

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и Дата

Инд. № подл.

22.004 – ППТ – ТЧ1

Лист

8

геологической экспертизы, подтверждающей отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

- на территории открытых городских пространств локальное изменение лицевых фасадов на уровне первых этажей: устройство витрин и дверных проемов, не искажающих общее архитектурное решение, устройство мансард без изменения конфигурации крыши на участках утраченной застройки;

- снос ветхих объектов, не обладающих признаками объекта культурного наследия, при условии согласования с министерством, и научной фиксации (по предписанию министерства), а также при условии сохранения и музеефикации ценных фасадных деталей, выполненных из дерева и (или) из металла, сохранившихся на зданиях, подлежащих сносу;

- сохранение и восстановление (регенерация) зеленых насаждений на территориях скверов, придомовых участков, разделительных полосах улиц; благоустройство этих территорий с устройством ограждений, лавок, других малых архитектурных форм;

- размещение на прибрежных территориях объектов рекреационного назначения и объектов торговли (яхт-клубы, лодочные станции, кафе и т. п.) при условии принятия максимальной их высоты в пределах одного этажа (6 м от планировочной отметки земли до венчающего карниза) и нейтральной стилистики;

- размещение новых сооружений преимущественно по принципу замены существующих сооружений аналогичными либо меньшими по габаритам;

- принятие габаритов и форм объектов, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической природной средой, исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия;

- принятие максимальной высоты в пределах трех-четырёх этажей высотой по 3,5 м (12 - 15 м от основной отметки земли до венчающего карниза на участках, являющихся смежными с охранной зоной).

В границах подзоны ЗРЗ-1 запрещаются:

- размещение новых и расширение существующих промышленных, коммунально-складских и иных предприятий, не связанных с потребностями исторически сложившихся функциональных зон, имеющих культурный, общественный, учебно-воспитательный, жилой характер;

- изменение физических параметров объектов открытого акционерного общества «Архангельскхлеб» и ликероводочного завода открытого акционерного общества «Алвиз» при наращивании мощностей данных объектов;

- применение типового проектирования и осуществление нового строительства по индивидуальным проектам, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым пункта 2.1 раздела II Постановления Правительства №460-п;

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

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

**22.004 – ППТ – ТЧ1**

Лист

9

- отводы земельных участков под новое строительство без согласования с министерством;
- исключение закрытия коридоров и бассейнов видимости с точек наилучшего восприятия архитектурных (градостроительных) доминант, ансамблей и памятников;
- снос деревянных и полукаменных ценных объектов историко-градостроительной среды и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия;
- строительство торговых центров, площадь которых превышает 450 кв. м торговых площадей;
- строительство и хозяйственное использование исторических зеленых насаждений и ценных участков зеленых насаждений, их формы и площади при осуществлении благоустройства участков в границах подзоны ЗРЗ-1.

В соответствии с Картой с особыми условиями использования территории, разрабатываемая проектом территория входит в границу третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения.

В границах элемента планировочной структуры находится объект культурного наследия народов Российской Федерации - "Дом П.И. Гринфельдта", расположенный по адресу: г. Архангельск, просп. Советских Космонавтов, д. 64. Охранная зона участка территории памятника и режим использования земель в границах зоны утверждены Постановлением Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года №460-пп «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах).

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

Планируемые многоквартирные жилые дома не нарушают сохранившуюся характерную историческую и существующую застройку.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							22.004 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		10

## Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка			Наименование объекта	Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс. кв.м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), м/м	Примечания, емкость/мощность
				Плотность застройки, тыс. кв. м /га	Высота, м	Застроенность, %					
29:22:050502:3935, :3885, :3936	26,27	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,9030 га, 0,2099 га, 0,1527 га	3,13	52,6	40 % от площади участка	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной парковкой, многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, ДДОУ на 125 мест	45,480	Возможно	+	
29:22:050502:101, :896, :93	∞	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	0,1186 га, 0,022 га, 0,2528 га	3,99	15		Многоквартирный жилой дом	6,28		+	
29:22:050502:137, :136, :1006	24	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,0747га, 0,050га, 0,0157 га	2,49	28		Многоквартирный жилой дом со встроенной парковкой	3,0		+	
29:22:050502:3803	12	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,3028 га	3,99	36,9		Многоквартирный жилой дом	12,20		-	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

22.004 – ППТ – ТЧ1

Лист

11

-	23	Образование и просвещение (3.5)	-	-	15		Детское дошкольное образовательное учреждение на 125 мест	3,0	-
29:22:050502:982, :105	25	Хранение автотранспорта (2.7.1)	0,0780 га, 0,1079 га	8,84	-	80% от площади участка	Закрытая автостоянка	5,0	-

Земельные участки будут сформированы согласно проекта межевания территории.

#### 1.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры. 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 доступность к отведенной территории осуществляется по просп. Обводный канал, просп. Троицкий и ул. Воскресенской. Обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется несколькими маршрутами автобусов, и такси.

В непосредственной близости с территорией проектирования на ул. Воскресенской и просп. Обводный канал расположены остановки общественного транспорта, а также наземные пешеходные переходы.

В соответствии с Приложением Ж «Нормы расчета стоянок автомобилей» СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" выполнен расчет количества машино-мест для общественных помещений.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

Ориентировочная площадь общественных помещений на территории квартала – 5600 м<sup>2</sup>. Согласно приложению Ж для коммерческо-деловых центров, офисные здания и помещений, страховых компаний предусматривается 1 машино-место на 50-60 м<sup>2</sup> общей площади.

Таким образом, для площади помещений 5600 м<sup>2</sup> требуется **93** парковочных машино-места.

Согласно ст. 22 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 6 апреля 2021 года №14-п на каждые 240 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений необходимо принимать 1 парковочное машиноместо.

Таким образом, для общей площади существующего и планируемого жилого фонда (**90820 м<sup>2</sup>**) необходимо **378** парковочных машиноместа.

На территории, выделенной для проектирования, предусмотрено размещение **219 машино-мест**. Также, в подвале проектируемого многоквартирного жилого дома (поз. 26) предусмотрена подземная парковка вместимостью ориентировочно 106 машино-мест.

В подземном этаже ЖК «Изумруд» (поз.14) размещена парковка вместимостью 50 машиномест.

Для обеспечения парковочными местами многоквартирного жилого дома (поз. 24) также должна быть предусмотрена встроенная парковка на 25 автомобилей.

Также на проекте планировки размещена закрытая парковка (поз. 25) вместимостью ориентировочно 80 машино-мест.

Таким образом, на территории квартала удастся разместить ориентировочно **480** машино-мест.

На данный момент на территории квартала практически отсутствует возможность размещения транспортных средств (за исключением парковки в ЖК Изумруд). Размещение в квартале дополнительных 430 машиномест (помимо 50 машиномест в подземной парковке ЖК «Изумруд») связано с размещением в нем жилой застройки, что улучшает текущую ситуацию.

Не менее 10% от общего количества машиномест в квартале предназначено для маломобильных групп населения.

Расчеты по обеспеченности территории парковочными машино-местами сведены в таблицу 1.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	22.004 – ППТ – ТЧ1						Лист
															13



Таблица 2

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество		Примечание
			По расчету	По факту	
Площадка для парковки машин жилого дома	1 машино-место/240 м <sup>2</sup>	90820	378	378	с 48 для (из них людей ограниченными возможностями)
Площадка для парковки машин общественных помещений	1 машино-место/50-60 м <sup>2</sup> общей площади	5600 м <sup>2</sup>	93	102	

Следует отметить, что в радиусе пешеходной доступности, по адресу ул. Карла Либкнехта, д.36, расположена закрытая парковка вместимостью 300 машиномест.

### 1.6. Объекты социальной инфраструктуры

Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины, спортивные залы, развивающие секции и кружки для детей дошкольного и школьного возраста, крупный торговый центр «Титан-Арена» с кинотеатром, отделением связи и проч.

В данный момент в квартале ориентировочно проживает 1224 человек, проектом предусмотрено увеличение проживающих на 1371 человека (расчеты приведены в Томе 2 проекта «Материалы по обоснованию проекта планировки территории», п. 3.1). В табл. 2 приведены сведения о существующей на данный момент необходимости в социальной инфраструктуре (расчет на 1224 человек), и о планируемой на будущее инфраструктуре (расчет на 1371 человека). Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры, приведены в Томе 2 проекта «Материалы по обоснованию проекта планировки территории».

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

Таблица 3

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 <sup>2</sup> на 1000 жителей*	30 м <sup>2</sup> на 1000 жителей*	8 мест на 1000 жителей*	350 м <sup>2</sup> на 1000 жителей**
1224 (проживающих сейчас)+1371 (планируемых к проживанию) человек	122+137 мест	220+247 мест	86+96 м <sup>2</sup>	37+41 м <sup>2</sup>	10+11 мест	428+480 м <sup>2</sup>

\* 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.

Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются по адресу:

- Детский сад "Улыбка" по ул. Поморская, 34, корп. 2 (радиус доступности 290 метров, вместимость 45 мест);
- Детский сад "Открытие" по ул. Серафимовича, 51 (радиус доступности 150 метров, вместимость 40 мест);
- Детский сад "Улитка" по просп. Серафимовича, 52 (находится в проектируемом квартале, вместимость 30 мест);

Вышеперечисленные детские сады являются частными.

- Проектируемый муниципальный детский сад на 75 мест в границах территории проектирования (поз. 27);
- Проектируемый муниципальный детский сад на 50 мест в границах территории проектирования (поз. 27);
- Проектируемый муниципальный детский сад на 125 мест в границах территории проектирования (поз. 23);
- Проектируемый муниципальный детский сад на 125 мест (планируется строительство детского сада в квартале, ограниченном просп. Карла Либкнехта, просп. Советских Космонавтов, ул. Поморской, просп. Новгородским, находится вне границ проектирования, радиус доступности 100 м)

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

Также на расстоянии пешей доступности согласно СП 2.4. 3648-20, п. 2.1.2 находятся следующие детские сады:

- МАДОУ детский сад № 117 по ул. Розы Люксембург, 27 (радиус доступности 447 метров, вместимость 330 мест);
- МАДОУ детский № 113 "Ветерок" по Котласская ул., 9, корп. 1 (радиус доступности 490 метров, вместимость 135 мест);
- МБДОУ детский сад № 147 "Рябинушка" по ул. Володарского, 24, корп. 1 (радиус доступности 517 метров, вместимость 70 мест);
- Детский сад "Лёвушка" по ул. Выучейского, 63 (радиус доступности 443 метра).

Таким образом, на проектируемой территории планируется размещение 250 мест в проектируемых детских садах (125 мест+125 мест) на территории квартала, а также размещение 125 мест в радиусе 300 м (квартал, ограниченный просп. Карла Либкнехта, просп. Советских Космонавтов, ул. Поморской, просп. Новгородским. Учитывая существующую и планируемую застройку, расчетные показатели обеспеченности и доступности по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

*Общеобразовательные учреждения.* Ближайшие общеобразовательные учреждения располагаются по адресу:

- Общеобразовательная школа № 22 по просп. Советских Космонавтов, 69 (радиус доступности 30 метров, вместимость 895 человек);
- Общеобразовательная школа № 8 по просп. Обводный канал, 30 (радиус доступности 200 метров, вместимость 842 человека);
- Общеобразовательная школа №4 по ул. Суфтина, 20 (радиус доступности 436 метра, вместимость 339 человек);

Согласно местным нормам градостроительного проектирования радиус обслуживания школ составляет 500-700 м, таким образом расчетные показатели обеспеченности и доступности по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

*Продовольственные и непродовольственные товары.* На проектируемой территории в границах просп. Обводный канал, ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов и ул. Поморской в пешеходной доступности от вновь проектируемых зданий располагаются предприятия обслуживания первой необходимости - магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки.

Расчетные показатели обеспеченности и доступности по торговым предприятиям для проектируемой территории обеспечиваются.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**22.004 – ППТ – ТЧ1**

Лист

16

*Физкультурно-спортивные центры и Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий.* Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

- Ледовая арена в ТРЦ "Титан-Арена", Воскресенская улица, 20  
(радиус доступности 30 метров);
- Центр биомеханики: Оздоровительный центр. Ортопедический салон, ул. Серафимовича, 62  
(радиус доступности 30 метров);
- Фитнес-клуб «Фитнес джаз», просп. Советский космонавтов, 80  
(радиус доступности 100 метров);
- Спортивно-танцевальная студия «MARI и Я», ул. Поморская ,48  
(радиус доступности 100 м);
- Фитнес-клуб PALESTRA , ул. Воскресенская, 19  
(радиус доступности 350 м);

Расчетные показатели обеспеченности и доступности по физкультурно-спортивным центрам и помещениям для физкультурно-оздоровительных занятий для проектируемой территории обеспечиваются.

*Предприятия бытового обслуживания и связи.* В шаговой доступности от территории проектирования располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, ремонт цифровой техники, изготовление ключей, страхование, билетная касса. В ТРЦ "Титан-арена" представлены перечисленные бытовые услуги, а так же пункт связи Почты России.

Расчетные показатели обеспеченности и доступности по предприятиям бытового обслуживания и связи для проектируемой территории обеспечиваются.

*Поликлиники и их филиалы.*

- Медицинский центр «Ава Клиник» ,  
ул. Суфтина, 18  
(радиус доступности 600 метров);
  - Медицинский центр «Университетская клиника»,  
ул. Воскресенская, 14,  
(радиус доступности 500 метров);
- Вышеперечисленные медицинские организации осуществляют медицинское обслуживание по полисам ОМС.
- Детская поликлиника, диагностический центр "Здоровый малыш"  
Новгородский просп., 89, эт. 1  
(радиус доступности 300 метров).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**22.004 – ППТ – ТЧ1**

Лист

17



м<sup>2</sup>. Площадь всех этажей всех зданий в зоне (поз. 10, часть поз.11,14) составляет **24500 м<sup>2</sup>**, предельная поэтажная площадь надземной части проектируемых в зоне зданий не должна превышать **61900 м<sup>2</sup>**.

Предельная суммарная поэтажная площадь всех этажей зданий и сооружений в квартале (существующих и проектируемых) составляет  $24500 \text{ м}^2 + 61900 \text{ м}^2 = \mathbf{86400 \text{ м}^2}$ .  
 $86400 \text{ м}^2 / 42329 \text{ м}^2 = 2.0$

В результате размещения планируемых зданий коэффициент плотности застройки не превысит **2.0**.

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала).

Для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами коэффициент застройки составляет 0.4 (прил. Б СП 42.13330.2016).

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями составляет 10056 м<sup>2</sup>.  
 $10056 \text{ м}^2 / 42329 \text{ м}^2 = \mathbf{0.24}$

В результате размещения планируемых зданий коэффициент застройки не превысит **0.4**.

Генеральным планом муниципального образования «Город Архангельск» установлен коэффициент плотности застройки для малоэтажных зон – 1.2. Площадь зоны **Ж-2** (малоэтажная) в границах проектирования ППТ – 15564 м<sup>2</sup>. Площадь всех этажей всех зданий в зоне (поз. 1-7, часть 11) составляет **10088 м<sup>2</sup>**, предельная поэтажная площадь надземной части проектируемых в зоне зданий не должна превышать **8586 м<sup>2</sup>**.

Предельная суммарная поэтажная площадь всех этажей зданий и сооружений в квартале (существующих и проектируемых) составляет  $10088 \text{ м}^2 + 8586 \text{ м}^2 = \mathbf{18674 \text{ м}^2}$ .  
 $18674 \text{ м}^2 / 15564 \text{ м}^2 = 1.2$

В результате размещения планируемых зданий коэффициент плотности застройки не превысит **1.2**.

Для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности коэффициент застройки составляет 0.4 (прил. Б СП 42.13330.2016).

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями составляет 5196 м<sup>2</sup>.  
 $5196 \text{ м}^2 / 15564 \text{ м}^2 = \mathbf{0.33}$

В результате размещения планируемых зданий коэффициент застройки не превысит **0.4**.

Генеральным планом муниципального образования «Город Архангельск» установлен коэффициент плотности застройки для среднеэтажных зон – 1.7.

Площадь зоны **Ж-3** (среднеэтажная) в границах проектирования ППТ – 15960 м<sup>2</sup>.

Площадь всех этажей всех зданий в зоне (поз. 15-22) составляет **29470 м<sup>2</sup>**.  
 $29470 \text{ м}^2 / 15960 \text{ м}^2 = 1.85$

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

Нового строительства в данной зоне не планируется, застройка сложившаяся.

Для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности коэффициент застройки составляет 0.4 (прил. Б СП 42.13330.2016).

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями составляет 5830 м<sup>2</sup>.  
 $5830 \text{ м}^2 / 15960 \text{ м}^2 = 0.37$

В результате размещения планируемых зданий коэффициент застройки не превысит **0.4**.

**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**

### **Очередность планируемого развития территории**

I очередь - Многоквартирный жилой дом по адресу ул. Володарского, д.67 (поз.12)

I очередь - Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (поз. 26), многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, ДДОУ на 75 мест от 0 до 3-х лет и 50 мест для детей от 3 до 7 лет (поз. 27)

I очередь - ДДОУ на 125 мест (поз.23)

II очередь - Закрытая автостоянка (поз. 25)

II очередь - Многоквартирный жилой дом (поз. 8)

II очередь - Многоквартирный жилой дом (поз. 24)

### **Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур**

I этап - Сети инженерных коммуникаций

II этап - Внутриквартальные проезды. Открытая стоянка автомобилей вдоль просп. Обводный

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

Условные обозначения

- Границы**
- Красные линии
  - Границы территории проектирования
  - Границы земельных участков
  - Границы смежных земельных участков
  - Граница зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия 1 типа (Подзона ЗРЗ-1) и 3 типа (Подзона ЗРЗ-3)
  - Граница зоны градостроительного зонирования Ж-4
  - Граница застроенной территории согласно договору
  - Граница территории ДДОУ
  - Охранная зона объекта культурного наследия – "Дом П.И. Гринфельда" (поз. 29 согласно карте градостроительного зонирования на исторически центральную часть города)
  - Граница территории объекта культурного наследия
- Здания и сооружения**
- Административно-деловая, общественная застройка
  - Существующая жилая застройка
  - Инженерные и транспортные сооружения
- Планируемые**
- Зона планируемого размещения объекта капитального строительства
  - Зона планируемого размещения объекта капитального строительства (инженерных и транспортных сооружений)
  - Зона планируемого размещения ДДОУ
- Прочие обозначения**
- Основные пешеходные связи, тротуары
  - Зона озеленения и благоустройства территории, включая площадки различного назначения (детские, спортивные, площадки для отдыха)
  - Зона внутриквартальных проездов и парковок
  - Восстанавливаемая средовая застройка согласно проекту планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного 20.12.2013 распоряжением № 4183р
  - Места возможного размещения проездов, парковок, мест, площадок общественного назначения
  - Подземная парковка
  - Номер в ведомости жилых и общественных зданий и сооружений
  - Существующие сети водопровода
  - Существующие сети канализации
  - Существующие сети лифтовой канализации
  - Существующие сети дренажа
  - Существующие тепловые сети
  - Существующие кабели электропередачи от 1кВ и выше
  - Существующие кабели электропередачи до 1кВ
  - Существующие телефонные бронированные кабели



Ведомость зданий и сооружений (начало)

Номер на плане	Наименование	Пределная этажность	Количество		Площадь, м²				строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	все-го	здания	все-го		
1	Жилой дом по адресу ул.Поморская, д.60	3	1	-	-	-	-	-	-	-
2	Жилой дом по адресу ул.Поморская, д.60 корп.1	4	1	-	-	-	-	-	-	-
3	Жилой дом по адресу ул.Поморская, д.54	4	1	-	-	-	-	-	-	-
4	Жилой дом по адресу просп. Советских Космонавтов, д.76	4	1	-	-	-	-	-	-	-
5	Жилой дом по адресу просп. Советских Космонавтов, д.72	3	1	-	-	-	-	-	-	-
6	Восстанавливаемая средовая застройка (планируемая)	2	1	-	-	-	-	-	-	-
7	Объект культурного наследия – "Дом П.И. Гринфельда" по просп. Советских Космонавтов, д.64	2	1	-	-	-	-	-	-	-
8	Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома (планируемая)	4	1	-	-	-	-	-	-	-
9	Здание инженерного назначения	1	1	-	-	-	-	-	-	-

Ведомость зданий и сооружений (продолжение)

Номер на плане	Наименование	Пределная этажность	Количество		Площадь, м²				строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	все-го	здания	все-го		
10	Индивидуальный жилой дом	2	1	-	-	-	-	-	-	-
11	Жилой дом по адресу ул.Володарского, д.65	4	1	-	-	-	-	-	-	-
12	Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома (планируемая)	1,3	1	-	-	-	-	-	-	-
13	Здание инженерного назначения	1	1	-	-	-	-	-	-	-
14	Жилой дом по адресу просп. Обводный канал, д.29, со востр. подземн. парковки	15	1	-	-	-	-	-	-	-
15	Административное здание по адресу ул. Володарского, д.60	4	1	-	-	-	-	-	-	-
16	Жилой дом по адресу ул. Володарского, д.58, корп.1	5	1	-	-	-	-	-	-	-

Ведомость зданий и сооружений (продолжение)

Номер на плане	Наименование	Пределная этажность	Количество		Площадь, м²				строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	все-го	здания	все-го		
17	Жилой дом по адресу ул. Володарского, д.58	6	1	-	-	-	-	-	-	-
18	Жилой дом по адресу просп. Советских Космонавтов, д.54	3	1	-	-	-	-	-	-	-
19	Жилой дом по адресу просп. Советских Космонавтов, д.52, корп.1	5	1	-	-	-	-	-	-	-
20	Жилой дом по адресу просп. Советских Космонавтов, д.52	5	1	-	-	-	-	-	-	-
21	Жилой дом по адресу просп. Советских Космонавтов, д.52, корп.2	5	1	-	-	-	-	-	-	-
22	Многоэтажный жилой дом	9	1	-	-	-	-	-	-	-
23	Зона планируемого размещения ДДОУ на 125 мест	3	1	-	-	-	-	-	-	-

Ведомость зданий и сооружений (окончание)

Номер на плане	Наименование	Пределная этажность	Количество		Площадь, м²				строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	все-го	здания	все-го		
24	Многоквартирный жилой дом со востр. подземной парковкой (планируемый)	9	1	-	-	-	-	-	-	-
25	Закрытая автостоянка (планируемая)	2	1	-	-	-	-	-	-	-
26	Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной парковкой с максимальным количеством мест 106	16	1	-	-	-	-	-	-	-
27	Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения ДДОУ на 125 чел	16	1	-	-	-	-	-	-	-
28	Зона планируемого размещения трансформаторной подстанции	1	1	-	-	-	-	-	-	-

Вся территория находится в третьей, пятой и шестой подзонах приэрозийной территории

**22.004-ППП-ГЧ1**

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах просп.Обводный канал, ул.Серафимовича, просп.Советских космонавтов и ул.Поморской площадью 8,7593 га

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подписи	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Страниц	Лист	Листов
Исполнил	Шилова Д.А.	И.И.					П	1	
Чертеж планировки территории М 1:1000							ИП Нечаева Л.Н.		