



© Общество с ограниченной ответственностью  
«Архитектура и Дизайн»

Регистрационный № СРО- П-203.08112018

**Внесение изменений в проект планировки центральной части  
МО «Город Архангельск» в части территории в границах  
ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского,  
просп. Обводный канал площадью 3,2094 га**

## **ПРЕДПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Проект планировки территории  
Основная часть**

**944-21-ППТ**

Том 1

г. Архангельск 2022



© Общество с ограниченной  
ответственностью  
**«Архитектура и Дизайн»**

Регистрационный № СРО-П-203.08112018

**Внесение изменений в проект планировки центральной части  
МО "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Серафимовича,  
просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал  
площадью 3,2094 га**

## **ПРЕДПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Проект планировки территории  
Основная часть**

**944-21-ППТ**


**Том 1**

Главный инженер проекта

А.В. Богданов

г. Архангельск  
2022

Обозначение	Наименование	Примечание
944-21-ППТ.С1	<b>Содержание</b>	стр. 2
944-21-ППТ.ПЗ	<b>Пояснительная записка</b>	стр. 3-14
	<b>Графические материалы</b>	
944-21-ППТ.лист 1	Схема планировки территории. М 1:1000	стр. 15

						944-21-ППТ.С1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Чедок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Разработ.		Никитина		<i>Никитина</i>	10.21	<b>Содержание Тома 1- Основная часть.</b>  Архитектура и Дизайн		
Н. контроль		Богданов			10.21			
ГИП		Богданов			10.21			

**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.**

### **1.1. Общие положения.**

Внесение изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории ул. Серафимовича, просп. Советских Космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 3,2094 га разработан проектной организацией ООО «АРД».

Заказчик проекта – ООО "СЗ"А6440».


Проект планировки разработан на основании:

- Распоряжения Главы МО "Город Архангельск" от 08.10.2021 №4124р "О внесении изменений в проект планировки центральной части МО "Город Архангельск" в части территории ул. Серафимовича, просп. Советских Космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 3,2094 га".

- Задания на внесение изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории ул. Серафимовича, просп. Советских Космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 3,2094 га.

Проект планировки выполнен в соответствии с:

- Градостроительным Кодексом РФ;
- Земельным Кодексом РФ;
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*";
- Генеральным планом МО «Город Архангельск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 №37-п (с изменениями)
- Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденными постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29.09.2020 года № 68-п (с изменениями);
- Проектом планировки центральной части муниципального образования «Город Архангельск», утверждённого распоряжением мэра города Архангельска от 20.12.2013г. №4193р (с изменениями);
- Местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567;

						944-21-ППТ.ПЗ					
Изм.	Копуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Основная часть.  ООО «Архитектура и Дизайн»					
Архитект.		Зыкова			10.21				Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Никитина			10.21				П	1	12
Н. контроль		Богданов			10.21						
ГИП		Богданов			10.21						



- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.";

- иными законами и нормативными правовыми актами, определяющими направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования "Город Архангельск", охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Целью разработки проекта являются:

- размещение многоквартирных жилых домов средней этажности и многоэтажных жилых домов на территории проекта планировки муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Серафимовича, просп. Советских Космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 3,2094 га;

- определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства с учетом размещаемого здания на территории проекта планировки;

Проект планировки определяет:

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

Масштаб материалов в графической части проекта: М1:1000, М1:2000.

Согласно техническому заданию, проект планировки территории состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования "Город Архангельск" М 1:1000, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

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

- схему планировки территории М1:1000 (см. лист 1 комплекта 944-21-ППТ, Том 1), на которой отображены:

- а) красные линии;
- б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

									Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	944-21-ППТ.ПЗ			

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- 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, содержащее этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной и транспортной инфраструктур.

## 1.2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена в центральной части города Архангельска. Площадь территории в границах разработки проекта планировки составляет 3,2094 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с юго-западной стороны – просп. Советских Космонавтов;
- с северо-западной стороны - улица Серафимовича;
- с северо-восточной стороны – просп. Обводный канал;
- с юго-восточной стороны - улица Выучейского.

Проектируемая территория имеет достаточно сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями. Отведенная для планировки территория – застроенный под жильё квартал с многоквартирными 2-х этажными деревянными жилыми домами по периметру квартала с тепловым пунктом, построенным и строящимся 9ти-этажными домами по ул. Выучейского с КТП, кирпичным 4х-этажным многоквартирным жилым домом по ул. Серафимовича и 1-этажным индивидуальным жилым домом внутри квартала.

Улица Выучейского и проспект Обводный канал являются магистральными улицами районного значения, улица Серафимовича и проспект Советских космонавтов являются улицами местного значения.

Граница отведенной территории примыкает к красным линиям проспекта Советских Космонавтов, улицы Серафимовича, проспекта Обводный канал и ул. Выучейского.

Линия застройки вдоль ул. Выучейского находится на расстоянии 2,7 м от красной линии. Проектом планировки территории предлагается перенос красной линии по ул. Выучейского на 5 м от существующей линии застройки .

В границах отведенной территории остаются существующие 3-х этажный кирпичный многоквартирный жилой дом по ул. Серафимовича и два 9-ти-этажных многоквартирных жилых дома по ул. Выучейского с обслуживающей их КТП . Все многоквартирные 2-х этажные деревянные жилые дома по периметру квартала и 1-этажный индивидуальный жилой дом внутри квартала подлежат расселению и сносу, как ветхое деревянное жильё. Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск», проектируемая территория находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4), предельное количество этажей - 16.

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

В соответствии с картой градостроительного зонирования на исторически центральную часть города Архангельска, разрабатываемая проектом территория находится в границе зон с особыми условиями использования по объектам охраны объектов культурного наследия -зона регулируемой застройки ЗРЗ-3. Объектами охраны подзоны ЗРЗ-3 являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зелёных насаждений.

В соответствии с картой границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск", разрабатываемая проектом территория находится в зоне подтопления, в 3, 5 и 6 подзонах приаэродромной территории.

Планируемые многоэтажные многоквартирные жилые дома изменяют, но не нарушают складывающуюся застройку, поскольку соответствуют формирующимся зонам застройки согласно генплана города Архангельска.

Через проспект Советских Космонавтов планируемая территория граничит с территорией смешанной и общественно – деловой застройки, где сейчас находятся 2х-этажные деревянные многоквартирные дома, среднеэтажная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка и общественные здания 9ти и 3х этажей. Через улицу Серафимовича планируемая территория граничит с территорией средней и многоэтажной многоквартирной жилой застройки . Через проспект Обводный канал планируемая территория граничит с территорией среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. Через улицу Выучейского планируемая территория граничит с территорией многоэтажной многоквартирной жилой застройки, где сейчас находятся 2х-этажные деревянные многоквартирные жилые дома.

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

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

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

просп. Советских Космонавтов, д.42 (ул. Выучейского, д.45) - 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

просп. Советских Космонавтов, д.44 – 1-этажный деревянный индивидуальный жилой дом;

просп. Советских Космонавтов, д.46 - 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

просп. Советских Космонавтов, д.48 - 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

просп. Советских Космонавтов, д.48 стр.1 – 1-этажное панельное здание теплового пункта;

просп. Советских Космонавтов, д.50 (ул. Серафимовича, д.54) - 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Серафимовича, д. 56, - 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Серафимовича, д. 56 стр.1 – 1-этажное деревянное здание ЦТП;  
 ул. Серафимовича, д. 58, - 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;  
 ул. Серафимовича, д. 62 - 3-х этажный кирпичный многоквартирный  
 жилой дом;  
 ул. Серафимовича, д. 64 - 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;  
 ул. Серафимовича, д. 66 (просп. Обводный канал, д.21) - 2-х этажный деревянный  
 многоквартирный жилой дом;  
 ул. Выучейского, д.53 –2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом с  
 продуктовым магазином в первом этаже;  
 ул. Выучейского, д.51 - 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;  
 ул. Выучейского, д.47 корп.1 – 9ти-этажный кирпичный  
 многоквартирный жилой дом;  
 ул. Выучейского, д.47 – 9ти-этажный кирпичный многоквартирный  
 жилой дом с комплектной трансформаторной подстанцией ;

Все 2-х этажные деревянные существующие многоквартирные жилые дома - 9 домов и 1-этажный деревянный индивидуальный жилой дом подлежат в процессе развития проекта планировки расселению и сносу. 1-этажное панельное здание теплового пункта подлежит сносу. 1-этажное деревянное здание ЦТП подлежит реконструкции. Все нежилые сооружения, постройки, гаражи, принадлежащие жителям, в пределах границ проектируемого участка подлежат демонтажу или переносу на другое место.

На территории планировки остаются 9ти-этажные кирпичные жилые дома по ул. Выучейского с комплектной трансформаторной подстанцией , 3х-этажный кирпичный жилой дом по ул. Серафимовича и реконструируемое ЦТП.

Объем нового строительства на территории проектирования составит:

16ти -этажный жилой дом ул.Выучейского - 1 дом;  
 10-16ти-этажный жилой дом по ул. Серафимовича, пр.Обводный канал  
 ул.Выучейского - 1 дом;  
 9ти -этажный жилой дом по ул. Выучейского и пр. Сов. Космонавтов- 1 дом ;  
 4х -этажный жилой дом по пр. Сов. Космонавтов – 1 дом;  
 4х-этажная с подземным этажом закрытая автостоянка на 48 м.-мест по ул.  
 Серафимовича- 1 здание;  
 общая площадь квартир - 47 584,5 кв.м  
 общая площадь застройки - 6 913,00 кв.м

#### **1.4. Характеристики планируемого развития территории.**

##### **Планировочная структура.**

Подготовка проекта планировки осуществлена на основании действующего Проекта планировки центральной части муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением мэра г. Архангельска от 20.12.2013 года № 4193р.

						944-21-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		5

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными при разработке проекта планировки центральной части МО «Города Архангельска», и правилами землепользования и застройки г. Архангельска.

В основу предложенного градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды и жизнедеятельности;
- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обновлением инженерной инфраструктуры;
- создание безопасной среды.

Внутриквартальные проезды на планируемой территории должны быть на нормативном расстоянии от зданий с нормируемой шириной проезда, вдоль зданий устраиваются тротуары, примыкающие к внутриквартальным проездам. Для стоянки легкового автотранспорта устраиваются парковочные места, в местах свободных от подземных инженерных сетей и на нормативных расстояниях от зданий и площадок общего пользования. Площадки общего пользования устраиваются с безопасными покрытиями комплексно для группы жилых домов, в соответствии нормативной документацией. Формируется комфортная городская среда и доступная среда для жизнедеятельности маломобильных групп населения.

### **Жилищный фонд**

Проектом предполагается строительство на данной территории 4-х этажного, 9-ти этажных и 16-ти этажных многоквартирных жилых домов. Плотность населения в границах проектируемой территории составляет - 129 чел./га. Расчетная плотность населения в границах проектируемой территории составит - 387 чел./га, что свидетельствует о максимальном использовании территории в соответствии с нормами МНПП г. Архангельска (утверждены решением Архангельской городской Думы № 567 от 20.09.2017), где средняя плотность на территории г. Архангельска к 2025 году 210 чел./га, а высокая – 240 чел./га.

В соответствии со статьей 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск" содержат минимальные расчётные показатели допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения муниципального образования "Город Архангельск" (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории). Благоустройство объекта выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с требованиями, установленными Правилами благоустройства территории МО «Город Архангельск», СП 82.13330.2016. «Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75», СП 59.13330.2016. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

Целью благоустройства территории является обеспечение всех размещаемых зданий удобными подъездами, возможностью противопожарного обслуживания, открытыми автостоянками, необходимыми площадками общего пользования и озеленением.

Расчет размеров территорий площадок см. том 2, стр.4.

Фактическое количество площадок общего пользования различного назначения см. том 2, табл. 1, стр.5.

В границах ЗУ проектируемого 16-этажного МКД с подземной парковкой на 20 машин размещены 6 - метровый проезд для обслуживания дома с тротуарами,газоны и частично детские площадки и площадки для отдыха взрослых. Поэтому на первом этапе строительства, согласно Постановления Правительства РФ от 03.12.2014 №1300 (ред. от 12.11.2020) заказчику необходимо получить разрешение на использование земель для размещения элементов благоустройства многоквартирного жилого дома (№1).

### Технико-экономические показатели территории проектирования.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Кол-во
1	Площадь участка	га	3,2094
2	Площадь существующей застройки	га	0,4645
3	Площадь планируемой застройки	га	1,0215
4	Площадь покрытия проездов, мест для стоянки	га	0,7242
5	Площадь покрытия тротуаров, дорожек	га	0,5512
6	Площадь покрытия площадок общего пользования	га	0,2078
7	Площадь озеленения	га	1,0349
8	Коэффициент застройки	-	0,32
9	Коэффициент плотности застройки	-	2,0
10	Процент использования территории	%	100
11	Процент озеленения	%	32,2

Примечание.

Коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки подсчитаны по СП 42.13330.2016 "Градостроительство.Планировка и застройка городских и сельских поселений.Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*. Приложение Б\*.

Коэффициент застройки -  $1,0215: 3,2094 = 0,32$

Суммарная поэтажная площадь наземной и надземной части застройки во внешних габаритах ограждающих конструкций - 64 510 м<sup>2</sup>.

Коэффициент плотности застройки :  $6,4510 \text{ га}/3,2094 \text{ га} = 2,0$

Согласно СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.  
Приложение Б\* - коэффициент плотности застройки - 1,6.  
При реконструкции допускается повышать на 30%.

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

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры

Таблица 1

Численность населения	Количество мест						
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Бассейны	Стадионы	Спортзалы	Предприятия торговли	Предприятия общественного питания
	100 мест на 1000 жителей	180 мест на 1000 жителей*	75 м <sup>2</sup> зеркала воды на 1000 жителей*	45 мест на трибунах на 1000 жителей*	350 м <sup>2</sup> площади пола на 1000 жителей*	280 м <sup>2</sup> на 1000 жителей*	40 мест на 1000 жителей*
1 241 человек**	124 мест	223 места	93 м <sup>2</sup>	56 мест	434 м <sup>2</sup>	347 м <sup>2</sup>	50 мест

\* Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск" от 20 09 2017 . №567.

\*\* Расчет численности населения см. том 2 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки, стр 4.

#### Детские дошкольные учреждения.

При расчетном количестве в 124 места, требуется использование не менее этого числа мест в дошкольных учреждениях, расположенных в пределах радиуса обслуживания

Радиус обслуживания для дошкольных учреждений не должен превышать 300 метров.

Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются за границами данной территории.

Частный детский сад "Улитка"- 180 м.

В соседнем квартале предусмотрено строительство 2 новых детских садов на 125 мест каждый (ППТ утвержден распоряжением от **25.08.2021 №3502р**)

						944-21-ППТ.ПЗ		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата			8

## Общеобразовательные учреждения.

Расчетные нормы по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются; согласно табл.1 требуется 223 места.

Радиус обслуживания для общеобразовательных учреждений нормируется МНГП; не должен превышать 500 метров для 1-4 классов и 750 м - 5-11 классов.

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения располагаются за пределами проектируемой территории:

МБОУ СШ №8 по просп. Обводный канал на 650 мест - 240 м;

МБОУ СОШ № 4 по ул. Суфтина, дом 20 на 348 мест - 600 м;

МБОУ СШ №9 по просп. Ломоносова - 570 м;

МБОУ СШ №22 по просп. Советских Космонавтов на 550 мест - 420 м;

## Продовольственные и непродовольственные товары. Предприятия общественного питания.

На планируемой территории в границах пр. Сов. Космонавтов, ул. Серафимовича, пр. Обводный канал и ул. Выучейского. в пешеходной доступности от вновь проектируемого здания и перспективных зданий расположены предприятия обслуживания первой необходимости- магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, а также предприятия общественного питания.

Расчетные нормы по торговым предприятиям, предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются полностью, поскольку согласно нормам табл.1 требуется 50 мест для общественного питания и 347 м<sup>2</sup> предприятий торговли. На прилегающей к проекту планировки территории в радиусе 500 м находится достаточное количество предприятий торговли, с площадями, превышающими данные нормы.

## Физкультурно-спортивные центры и помещения для физкультурно-оздоровительных занятий.

Ближайшая открытая спортивная площадка расположена на территории школы №8 по просп. Обводный канал,30 - в 3-5 минутах ходьбы. Также на расстоянии не более 400-600 м от планируемой территории в 6-8 минутах ходьбы находится торгово-развлекательный комплекс «Титан Арена», где есть спортивный клуб, каток с искусственным льдом и танцевальная студия. В радиусе 1500 м находится спортивный корпус с бассейном с общей площадью зеркала воды 375 м<sup>2</sup> по ул. Смольный Буян,3 . В радиусе 900 м находится Дворец Спорта Профсоюзов по просп. Чумбарова – Лучинского, 1.

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

											Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата						9



### Предприятия бытового обслуживания и связи.

В шаговой доступности в радиусе 400-600 м располагаются предприятия бытового обслуживания торгово-развлекательного центра «Титан Арена» по ул. Воскресенской, 20, а, именно: детская парикмахерская, приёмный пункт химчистки, ремонт часов, ремонт цифровой техники, ательеизготовление ключей, страхование, билетная касса, отделение связи Почты России. В радиусе 400-600 м располагаются ремонт обуви по ул. Выучейского, 57 корп.2 и парикмахерская «Лилу» по ул. Поморской,34 корп.2.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания и связи для проектируемой территории обеспечиваются.

### Поликлиники и медицинские учреждения.

Медицинские учреждения расположены за пределами территории планировки. В соседних кварталах в радиусе 1000 м расположены: детская поликлиника по просп.Обводный канал,7,поликлиника для взрослых по ул. Тимме,5, центр амбулаторной хирургии по ул. Ломоносова, 42.

Расчетные нормы по поликлиникам для проектируемой территории обеспечиваются.

### 1.6. Улично- дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки центральной части муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением мэра г. Архангельска от 20.12.2013 года № 4193р изменений не планируется. Внутриквартальные проезды как и застройка спланированы также как и в ппт центральной части.

Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов населения. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта в соответствии с таблицей 2 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

Остановки общественного транспорта непосредственно примыкают к границе проектирования, но не входят в границу. Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси. Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент нет. Общее планируемое число мест на закрытых парковках - 158 маш.-мест, на открытых автостоянках в границах территории проектирования- - 73 маш.-мест, из них 46 маш.-мест на открытой парковке двойного использования А1 (дневное время - временное хранение автомобилей, ночное время -постоянное хранение автомобилей). Для МГН - 11 маш.-мест в подземном паркинге и 9 маш.-мест для инвалидов на кресле-каталке на открытой парковке. Суммарное общее число маш.-мест- 231 м.-м. при расчетном - 198 м.- месте ( расчет см. том 2 стр.6)

						944-21-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		10

### 1.7. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

Планируемая территория обеспечена почти всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. По территории планировки и в непосредственной близости от нее, проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, наружного освещения и связи. Есть необходимость в прокладке новых сетей ливневой канализации вследствие изменения вертикальной планировки в ходе застройки территории, чтобы отвод сточных вод от наружных атмосферных осадков был спланированный и организованный.

На территории проекта планировки находится комплектная трансформаторная подстанция, подключение проектируемого 16-ти этажного здания планируется от существующих электрических сетей. Также на территории реконструируется центральный тепловой пункт.

Необходимость в строительстве дополнительных инженерных сетей - в соответствии с техническими условиями на конкретное строительство.

В соответствии с заданием на проектирование - предусмотреть наружное освещение вдоль автомобильных дорог и тротуаров, при необходимости предусмотреть реконструкцию существующей сети наружного освещения для чего запросить разрешение и техусловия на реконструкцию в МУП "Горсвет".

Ввиду того, что проектом планировки предполагается увеличение плотности застройки, этажности зданий и численности населения, то потребуется увеличение мощностей и пропускной способности труб, а также изменения схемы прокладки всех инженерных сетей.

						944-21-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		11

**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.**

На первом этапе планируется снос существующего 2х-этажного деревянного жилого дома по ул. Выучейского, 51 со строительством 16-ти этажного жилого дома (№ 1 на схеме планировки) с подземной автостоянкой на 20 машиномест (№9).

Заказчику необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для проектируемого 16-этажного жилого дома с подземной автостоянкой на 20 машино-мест:

- 1) уменьшение 3-метрового отступа от границы участка в месте блокировки проектируемого 16-этажного дома с 16-этажной секции МКД на перспективу, а также в месте размещения подземной автостоянки на 20 машино-мест;
- 2). на размещение парковок для проектируемого МКД за пределами земельного участка;
- 3). на размещение площадок общего пользования.

Сроки строительства первого этапа - 2022-2025 г.г.

В дальнейшем планируется строительство :

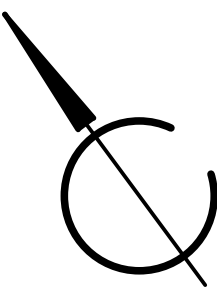
- 10...16-ти этажного жилого дома (№2) с подземной автостоянкой на 90 машиномест (№10),
- 4-х этажного жилого дома (№5),
- 9-ти этажного жилого дома (№6) и закрытой 4-х этажной автостоянки на 48 машиномест.

Сроки устанавливаются в процессе проектирования.

						944-21-ППТ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		12



Экспликация зданий и сооружений.



Номер по плану	Наименование	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Примечание
1.	Многоквартирный жилой дом	12 801	16	902	проектир.
2.	Многоквартирный жилой дом	26 904	10-16	2 093	перспектив.
3.	Многоквартирный жилой дом	1 320	3	380	существующ.
4.	Парковка на 48 маш.-мест	2 736	4	747	перспектив.
5.	Многоквартирный жилой дом	4 310	4	990	перспектив.
6.	Многоквартирный жилой дом	4 550	9.	520	перспектив.
7.	Многоквартирный жилой дом	3 830	9.	462	существующ.
8.	Многоквартирный жилой дом	7 212	9	966	существующ.
9.	Подземная парковка-20 маш.-мест	730		816	проектир.
10.	Подземная парковка-90 маш.-мест	2 153		2 265	перспектив.
11.	ЦТП			32	существующ.
12.	КТП			42	существующ.

Примечание. Общая площадь, площадь застройки подсчитаны по СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1-4). Приложение Г\*

Условные обозначения.

- проектируемый 16-этажный жилой дом
- многоквартирный жилой дом на перспективу
- существующий жилой дом
- проектируемая 4-этажная парковка на 48 автомобилей
- существующие инженерные сооружения
- зона озеленения
- детская, спортивная площадка, площадка для отдыха
- хозяйственные площадки
- проезжая часть для автотранспорта, зона автостоянок открытого типа
- пешеходная зона
- граница проектируемого участка
- граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- красная линия ( фактическое положение)
- красная линия ( предлагаемое положение)
- граница земельных участков
- граница территории проектирования ( S=3, 2094 га)
- номер здания, сооружения

- проезд, проход в уровне первого этажа здания ( условное изображение согласно ГОСТ 21.204-2020)
- граница подземного паркинга
- ограждение спортивной площадки и хозяйственной площадки
- существующие газовые сети
- существующие сети водопровода
- существующие сети хозяйственно-бытовой канализации
- существующие сети дренажа
- существующие тепловые сети
- существующие телефонные кабели
- существующие электрические кабели напряжением свыше 1 кВт
- существующие электрические кабели напряжением до 1 кВт

Примечание.

1. Данный чертеж выполнен на плановом картографическом материале, выданном департаментом градостроительства Администрации МО " Город Архангельск".
2. При разработке проекта планировки территории использованы материалы проекта планировки Центральной части МО " Город Архангельск".
3. Для проектируемого 16-этажного жилого дома в пределах земельного участка размещено 20 маш.-мест в подземной парковке.

944-21-ППТ							
Внесение изменений в проект планировки центральной части МО "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Серрафимовича, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал.							
Изм.	Копуч	Лист	№ Док	Подп.	Дата		
Архитектор		Зыкова			10.21		
Разработ.		Никитина			10.21		
Материалы по обоснованию проекта планировки территории.					Стадия	Лист	Листов
					П	1	1
Схема планировки территории. М 1:1000.							
Н. контроль	Богданов		10.21				
ГИП	Богданов		10.21				