



© Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектура и Дизайн»

Регистрационный № СРО- П-203.08112018

**Проект планировки Привокзального района МО « Город Архангельск» в
части территории в границах ул. Тимме Я, ул. Воскресенской, просп.
Дзержинского и ул. 23-Гвардейской дивизии площадью 19.8311 га**

ПРЕДПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Проект планировки территории
Основная часть**

893-20-ППТ

Том 1

г. Архангельск
2021



© Общество с ограниченной
ответственностью
«Архитектура и Дизайн»

Регистрационный № СРО-П-203.08112018

**Проект планировки Привокзального района МО « Город Архангельск» в
части территории в границах ул. Тимме Я., ул. Воскресенской, просп.
Дзержинского и ул. 23-Гвардейской дивизии площадью 19.8311 га**

ПРЕДПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Проект планировки территории
Основная часть**

893-20-ППТ

Том 1

Главный инженер проекта

Л.Ю. Выдрицкая

г. Архангельск
2021

Обозначение	Наименование	Примечание
893-20-ППТ.С1	Содержание	стр.2
893-20-ППТ.ПЗ	Пояснительная записка	стр.3-15 Изм.2
	Графические материалы	
893-20-ППТ лист 1	Схема планировки территории М1:1000.	стр.16 Изм.2

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Голиков				02.2022
Н. контроль	Выдрицкая				02.2022
ГИП	Выдрицкая				02.2022

893-20-ППТ.С1

Содержание Тома 1 –
Основная часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Архитектура
и Дизайн

Формат

А4

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

1.1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Тимме Я., ул. Воскресенской, пр. Дзержинского и ул. 23-й Гвардейской дивизии площадью 19,8311 га, разработан проектной организацией ООО «АРД».

Заказчик проекта – ООО "Долина Алко".

Проект внесения изменений в проект планировки разработан на основании:

- Распоряжения Главы МО "Город Архангельск" от 13.10.2021 №4231р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Тимме Я., ул. Воскресенской, просп. Дзержинского и ул. 23-й Гвардейской дивизии площадью 19,8311 га".

- Технического задания на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Тимме Я., ул. Воскресенской, просп. Дзержинского и ул. 23-й Гвардейской дивизии площадью 19,8311 га", утвержденного распоряжением Главы МО «Город Архангельск» от 13.10.2021 №4231р.

Проект внесения изменений в 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 муниципального образования «Город Архангельск»;

Изм.	Колу	Лист	Ндок	Подп.	Дата	893-20-ПШТ.ПЗ			
									Изм.
Архитектор	Царик				02.22	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Голиков				02.22		П	1	12
Н.контроль	Выдрицкая				02.22	ООО «Архитектура и Дизайн»			
ГИП	Выдрицкая				02.22				

- Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденными постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06.04.2021 г. № 14-п;

- Проектом планировки Привокзального района муниципального образования «Город Архангельск», утвержденным распоряжением мэра г. Архангельска от 25.02.2015 года № 472р (с изменениями);

- Местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567;

- 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 многоквартирного многоэтажного жилого дома на территории Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Тимме Я., ул. Воскресенской, просп. Дзержинского и ул. 23-й Гвардейской дивизии площадью 19,8311 га;

- определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемого здания на территории проекта планировки;

Проект внесения изменений в 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 внесения изменений в 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,

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							893-20-ПТ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		2

предоставленной заказчику департаментом градостроительства МО «Город Архангельск» в бумажном и электронном виде.

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

- схему планировки территории М1:1000 (см. лист 1 комплекта 893-20-ППТ, Том 1), на которой отображены:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

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, транспортной, социальной инфраструктур.

1.2. Градостроительная ситуация

Планируемая территория расположена в северной части Ломоносовского территориального округа города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки составляет 19,8311 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки являются:

- с западной стороны - улица Я. Тимме;

- с северной стороны - улица Воскресенская;

- с восточной стороны - проспект Дзержинского;

- с южной стороны - улица 23-й Гвардейской дивизии.

Планируемая территория имеет сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями. Отведенная для планировки территория – комплексно застроенный квартал с многоквартирными жилыми домами различной этажности и общественными зданиями (детскими садами, школами, магазинами и т.д.) в Привокзальном районе г. Архангельска.

Граница отведенной территории примыкает к красным линиям ул. Я. Тимме, ул. Воскресенской, просп. Дзержинского и ул. 23-й Гвардейской дивизии. В границах отведенной территории расположено 8 общественных зданий, как отдельно стоящих, так и встроенно-пристроенных к многоэтажным жилым

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			893-20-ППТ.ПЗ						
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата				

домам, 12 многоэтажных и 14 среднеэтажных жилых домов; ветхих деревянных домов, подлежащих расселению и сносу на территории квартала нет.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается документация по внесению изменений в проект планировки территории – земли населенных пунктов.

В соответствии с картой градостроительного зонирования на исторически центральную часть города Архангельска, разрабатываемая проектом внесения изменений в проект планировки территория, не находится в границе зон с особыми условиями использования по объектам охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с картой границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск", разрабатываемая проектом внесения изменений в проект планировки территория, не находится в границе зон с особыми условиями по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Планируемый многоквартирный жилой дом не нарушает сложившуюся существующую застройку.

1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства

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

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

- ул. Воскресенская, д.114 - 9-ти этажный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- ул. Воскресенская, д.116 - 9-ти этажный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- ул. Воскресенская, д.116, к.1 - 2-х этажное здание детского сада №19 "Зоренька";
- ул. Воскресенская, д.116, к.2 - 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Воскресенская, д.116, к.3 - 9-ти этажный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- ул. Воскресенская, д.116, к.4 - 1-но этажный полузаглубленный гараж на 80 маш-мест;
- ул. Воскресенская, д.116, к.5 - 2-х этажное общественное здание, пристроенное к жилому дому;
- ул. Воскресенская, д.118 - 9-ти этажный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- ул. Воскресенская, д.118, к.1 - 14-ти этажный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- ул. Воскресенская, д.118, к.2 - 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Воскресенская, д.118, к.3 - 1-но этажное общественное здание;

Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	893-20-ПТ.ПЗ	Лист
Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

- пр. Дзержинского, д.11 - 9-ти этажный жилой дом;
- пр. Дзержинского, д.9 - 9-ти этажный жилой дом;
- пр. Дзержинского, д.9, к.1 - 5-ти этажный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- пр. Дзержинского, д.9, к.2 - 2-х этажное здание детского сада комбинированного вида №96 "Сосенка";
- пр. Дзержинского, д.7 - 9-ти этажный жилой дом;
- пр. Дзержинского, д.7, к.1 - 5-ти этажный жилой дом;
- пр. Дзержинского, д.7, к.2 - 5-ти этажный жилой дом;
- пр. Дзержинского, д.7, к.3 - 5-ти этажный жилой дом;
- пр. Дзержинского, д.7, к.4 - 2-х этажное общественное здание, состоящее из двух симметрично расположенных зданий;
- ул. 23-й Гвардейской дивизии, д.11 - 5-ти этажный жилой дом;
- ул. 23-й Гвардейской дивизии, д.11 - 5-ти этажный жилой дом;
- ул. 23-й Гвардейской дивизии, д.9 - 4-х этажное здание средней общеобразовательной школы №33;
- ул. 23-й Гвардейской дивизии, д.7 - 9-ти этажный жилой дом;
- ул. 23-й Гвардейской дивизии, д.5 - ул. Тимме, д.6а - 5-ти этажный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- ул. Я. Тимме, д.6 - 5-ти этажный жилой дом с пристроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- ул. Я. Тимме, д.6, к.3 - 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Я. Тимме, д.8 - 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Я. Тимме, д.8, к.1 - 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Я. Тимме, д.8, к.2 - 9-ти этажный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- ул. Я. Тимме, д.10 - 5-ти этажный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- ул. Я. Тимме, д.10, к.1 - 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Я. Тимме, д.10, к.1 - 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Я. Тимме, д.10, к.2 - 5-ти этажный жилой дом;
- ул. Я. Тимме, д.10, к.3 - 9-ти этажный жилой дом;
- ул. Я. Тимме, д.10, к.4 - 2-х этажное здание детского дома;
- ул. Я. Тимме, д.12 - 9-ти этажный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;

1.4. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	893-20-ПТ.ПЗ			5

Численность населения	Количество мест				
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары	
	100 мест на 1000 жителей *	180 мест на 1000 жителей*	70 м2 на 1000 жителей*	30 м2 на 1000 жителей*	8 мест на 1000 жителей*
4343 человека	435 мест	782 места	304 м2	131 м2	35 мест

* 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*".

Детские дошкольные учреждения.

Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются в границах данной территории.

На территории проекта планировки расположен детский сад №19 "Зоренька" по ул. Воскресенской д.116, к.1 на 220 мест и детский сад комбинированного вида № 96 "Сосенка" по пр. Дзержинского д.9, к.2 на 220 мест. Итого суммарно на 440 мест, при необходимом количестве в 435 мест. Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для планируемой территории обеспечены.

Радиус обслуживания для дошкольных учреждений не должен превышать 300 метров. Доступность дошкольных учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующих дошкольных учреждений находится в пределах 300 метров.

Также в соседних кварталах расположены детские дошкольные учреждения: детский сад-ясли №59 "Белоснежка" на 220 мест по ул. Тимме д.11, к.1; детский сад комбинированного вида № 96 "Сосенка" на 220 мест по ул. 23-й Гвардейской дивизии д.12. Данные дошкольные учреждения также находятся в пределах радиуса обслуживания от части жилых домов планируемой территории.

Общеобразовательные учреждения.

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения располагаются в границах данной территории.

На территории проекта планировки находится средняя общеобразовательная школа №33 по ул. 23-й Гвардейской дивизии д.9 на 540 мест. При нормативном количестве в 782 места требуется использование не менее 242 мест в общеобразовательных учреждениях, расположенных в пределах радиуса

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

Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

893-20-ПТ.ПЗ

Лист

6

обслуживания.

В соседних кварталах расположены: средняя школа №20 по ул. 23-й Гвардейской дивизии, д.8 на 1000 мест; средняя школа №17 на 1000 мест по ул. Воскресенской д.106, к.2; средняя школа №5 на 480 мест по ул. Воскресенской д.103, к.1.

Расчетные нормы по образовательным учреждениям для планируемой территории обеспечиваются.

Радиус обслуживания для общеобразовательных учреждений не должен превышать 500 метров. Доступность общеобразовательных учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующей школы №33, находится в пределах 500 метров.

Общеобразовательные учреждения, расположенные в соседних кварталах от планируемой территории, также находятся в пределах радиуса обслуживания от части жилых домов, расположенных непосредственно вдоль улицы Воскресенской, ул. Я. Тимме и ул. 23-й Гвардейской дивизии.

Проектом внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Я. Тимме, ул. Воскресенской, просп. Дзержинского и ул. 23-й Гвардейской дивизии не предусматривается строительство новых социальных объектов на планируемой территории.

Продовольственные и непродовольственные товары. предприятия общественного питания.

На планируемой территории в границах ул. Я. Тимме, ул. Воскресенской, просп. Дзержинского и ул. 23-й Гвардейской дивизии в пешеходной доступности от вновь проектируемого здания и существующих зданий располагаются предприятия обслуживания первой необходимости - магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, а также предприятия общественного питания.

Расчетные нормы по торговым предприятиям, предприятиям общественного питания для планируемой территории обеспечиваются.

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

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу: Спортивный стадион "Буревестник" ул. Смольный буян 10, стадион "Труд" просп. Ломоносова 252, центр развития спорта "Норд Арена" просп. Советских космонавтов д. 179 находятся на расстоянии не более 3 км, в 35-40 минутах ходьбы.

Расчетные нормы по физкультурно-спортивным центрам и помещениям для физкультурно-оздоровительных занятий для планируемой территории обеспечиваются.

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

Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

893-20-ПТ.ПЗ

Лист

7

Предприятия бытового обслуживания и связи.

На территории планирования, а также в шаговой доступности от данной территории располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, ремонт цифровой техники, изготовление ключей, страхование, билетная касса. Отделение связи Почты России 163069 расположено по адресу: ул. Тимме, д. 8, корп.2.

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

Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены на территории планировки: терапевтическое отделение 1 ГКБ по пр. Дзержинского, д.11; медицинский центр "Здоровая семья" по ул. Воскресенская, д.116, к.3.; медицинский центр "Академия здоровья" по пр. Дзержинского, д.7, к.4.

В соседних кварталах расположены: Архангельская городская детская клиническая поликлиника по пр. Приорова, д.6. и клиническая поликлиника по ул. Я. Тимме, д.5.

Расчетные нормы по поликлиникам для планируемой территории обеспечиваются.

Радиус обслуживания для поликлиник и медицинских учреждений не должен превышать 1000 метров. Доступность медицинских учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующих поликлиник и медицинских учреждений находится в пределах 1000 метров.

1.5. Улично-дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Я. Тимме, ул. Воскресенской, просп. Дзержинского и ул. 23-й Гвардейской дивизии, утверждённого распоряжением мэра города Архангельска от 25.02.2015 года № 472р (с изменениями), изменений не планируется, для движения автотранспорта используются существующие внутриквартальные проезды.

Транспортная доступность к планируемой территории осуществляется с улицы Воскресенской и проспекта Дзержинского - магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения, с улицы Я. Тимме-магистральной улицы районного значения и улицы 23-й Гвардейской дивизии - улицы местного значения.

Остановки общественного транспорта непосредственно примыкают к границе планирования, но не входят в границу. Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными

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

маршрутами и такси. Движение общественного транспорта осуществляется вдоль всех городских улиц и дорог, окружающих квартал планировки.

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент нет.

1.6. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

Планируемая территория обеспечена всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. По территории планировки и в непосредственной близости от нее, проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, наружного освещения и связи.

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

1.7. Результаты инженерных изысканий

Инженерные изыскания в процессе разработки внесения изменений в данный проект планировки не проводились. Инженерные изыскания на территории проекта планировки будут выполнены в необходимом объеме, предусмотренном программой инженерных изысканий перед проектированием планируемого 9-ти этажного жилого дома с магазином на 1 этаже.

1.8. Характеристики планируемого развития территории

Планировочная структура

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от от 06.04.2021 г. № 14-п, планируемая территория находится в трех зонах – зоне специализированной общественной застройки (О2), зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3) и зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4).

Подготовка проекта внесения изменений в проект планировки осуществлена на основании действующего ППТ Привокзального района, утвержденного распоряжением мэра г. Архангельска от 25.02.2015 года № 472р (с изменениями).

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными при разработке проекта планировки Привокзального района и правилами землепользования и застройки городского округа г. Архангельска.

В основу предложенного градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация планируемой территории;

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

Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

- 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 располагаться от зданий на нормативном расстоянии: от 5 до 8 метров, при высоте здания до 28 метров, и от 8 до 10 метров, при высоте здания свыше 28 метров.

Ширина проезда при высоте зданий до 13 метров должна составлять не менее 3.5 метров, от 13 до 46 метров должна составлять не менее 4.2 метра, при высоте свыше 46 метров - не менее 6 метров. В общую ширину противопожарного проезда допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

На территории планировки, практически весь жилой фонд построен в 1970-1985 годы, внутриквартальные проезды вдоль существующих жилых домов и общественных зданий выполнены по действующим на тот момент нормативным документам. В рамках данного проекта внесения изменений в проект планировки расширение проезжей части проездов или перенос на допустимое расстояние не представляется возможным ввиду существующих подземных и надземных инженерных сетей, опор освещения, тротуаров, растущих зеленых насаждений. В местах позволяющих выполнить проезды в соответствии с действующими на данный момент нормативными документами - они приведены в соответствие; в том числе с двух сторон на расстоянии от 5 до 8 метров для проектируемого жилого дома предусмотрены проезды шириной не менее 4.2 метра.

Для стоянки легкового автотранспорта устраиваются парковочные места, в местах свободных от подземных инженерных сетей и на нормативных расстояниях от зданий и площадок общего пользования. Увеличивается площадь площадок общего пользования, в соответствии с нормативной документацией. Формируется комфортная городская среда и доступная среда для жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Жилищный фонд

Проектом предполагается строительство на данной территории многоквартирного многоэтажного жилого дома. Местоположение планируемого строительства находится в зоне застройки (Ж4).

Существующая плотность планируемой территории составляет 216 чел/га. Проект внесения изменений в проект планировки предусматривает увеличение плотности и численности населения в границах разработки проекта планировки территории до 218 чел/га.

Согласно градостроительных регламентов, изложенных в правилах землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденных постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06.04.2021 г. № 14-п., для зоны (Ж4) предусмотрено:

Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Таблица 2

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОПИСАНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	Минимальный размер земельного участка – 1200 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.	Минимальный размер земельного участка – 1500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Предельное количество надземных этажей – 16. Предельная высота объекта не более 60 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.

Технико-экономические показатели планировки территории

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Кол-во
1	Площадь планировки территории	га	19.8311
2	Площадь существующей застройки	га	3.9391
3	Площадь проектируемой застройки	га	0.0316
4	Площадь покрытия проездов, мест для стоянки	га	3.7965
5	Площадь покрытия тротуаров, дорожек	га	1.5420
6	Площадь покрытия площадок общего пользования	га	0.6808

893-20-ПШТ.ПЗ

Лист

11

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------

Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
------	-------	------	-------	---------	------

7	Площадь покрытия площадок детских садов, школы, детского дома	га	0.7340
8	Площадь озеленения территории	га	9.1071
9	Процент застройки территории	%	20.0
10	Коэффициент плотности застройки	-	0.70
11	Процент использования территории	%	100
12	Процент озеленения территории	%	45.9

Объем нового строительства на территории проектирования, в границе земельного участка 29:22:050101:1 составит:

- количество жилых домов - 1 здание;
- количество этажей - 9 эт.;
- площадь земельного участка - 790 м²;
- площадь застройки - 316 м²;
- процент застройки - 40.0 %;
- общая площадь квартир - 1574.6 м²;
- общая площадь магазина - 150.4 м²;
- процент озеленения в границе участка - 42.5 %.

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 1 этапе планируется возведение на ЗУ 29:22:050101:1 многоквартирного жилого дома этажностью 9 этажей, при этом требуется изменить вид разрешенного использования ЗУ 29:22:050101:1 «эксплуатация здания магазина» на «для многоэтажной застройки». Предельные размеры застройки с минимальными отступами в 3 м от границ земельного участка не будут превышены. Предельный параметр разрешенного капитального строительства в частности: процент застройки для данного земельного участка не будет превышен и составит не более 40% от площади земельного участка. Остальные параметры разрешенного капитального строительства для данного участка также не превышают предельных. Расстояние между проектируемым жилым домом и существующим 5-ти этажным жилым домом, расположенным по адресу: ул. Воскресенская дом 118 к.2 составляет не менее 14 м, при минимально необходимом расстоянии между зданиями, соответствующей степени

Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

огнестойкости и классов конструктивной пожарной опасности по противопожарным требованиям не менее 8 метров.

Все требуемые площадки общего пользования (детская игровая площадка, спортивная площадка, площадка для отдыха, хозяйственная площадка, места для стоянки автотранспорта) расположены в границе земельного участка. Площадки общего пользования для проектируемого жилого дома (детская игровая, спортивная площадки и площадка для отдыха) размещаются на эксплуатируемой кровле жилого дома, хозяйственная площадка для сушки белья расположена в границе участка, стоянки для автотранспорта жителей дома и посетителей магазина размещаются в подземной автостоянке под проектируемым жилым домом, также в границе участка.

На эксплуатируемых кровлях многоквартирных зданий допускается размещать площадки (детские игровые, для занятий физкультурой и отдыха взрослых) при обеспечении безопасности использования с устройством ограждений и контроля доступа. В целях защиты от шума следует по заданию на проектирование предусматривать технический чердак и (или) шумозащитные мероприятия (п.4.18 СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные). По периметру эксплуатируемой кровли должен быть предусмотрен парапет высотой не менее 1.2 м, а в местах детских и спортивных площадок - сетчатое ограждение над ним высотой не менее 1.0 м. На верхней грани парапета следует предусматривать защитный фартук или парапетные плиты. дополнительный водоизоляционный ковер на парапетах, стенах и подобных конструкциях должен быть защищен от механических повреждений (п.5.3.4 СП 17.13330.2017 Кровли).

Очередность в данном проекте планировки территории принята в соответствии с Генпланом муниципального образования "Город Архангельск". Расчетный срок строительства - 2025 год, перспектива - 2035 год.

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

Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

893-20-ПТ.ПЗ

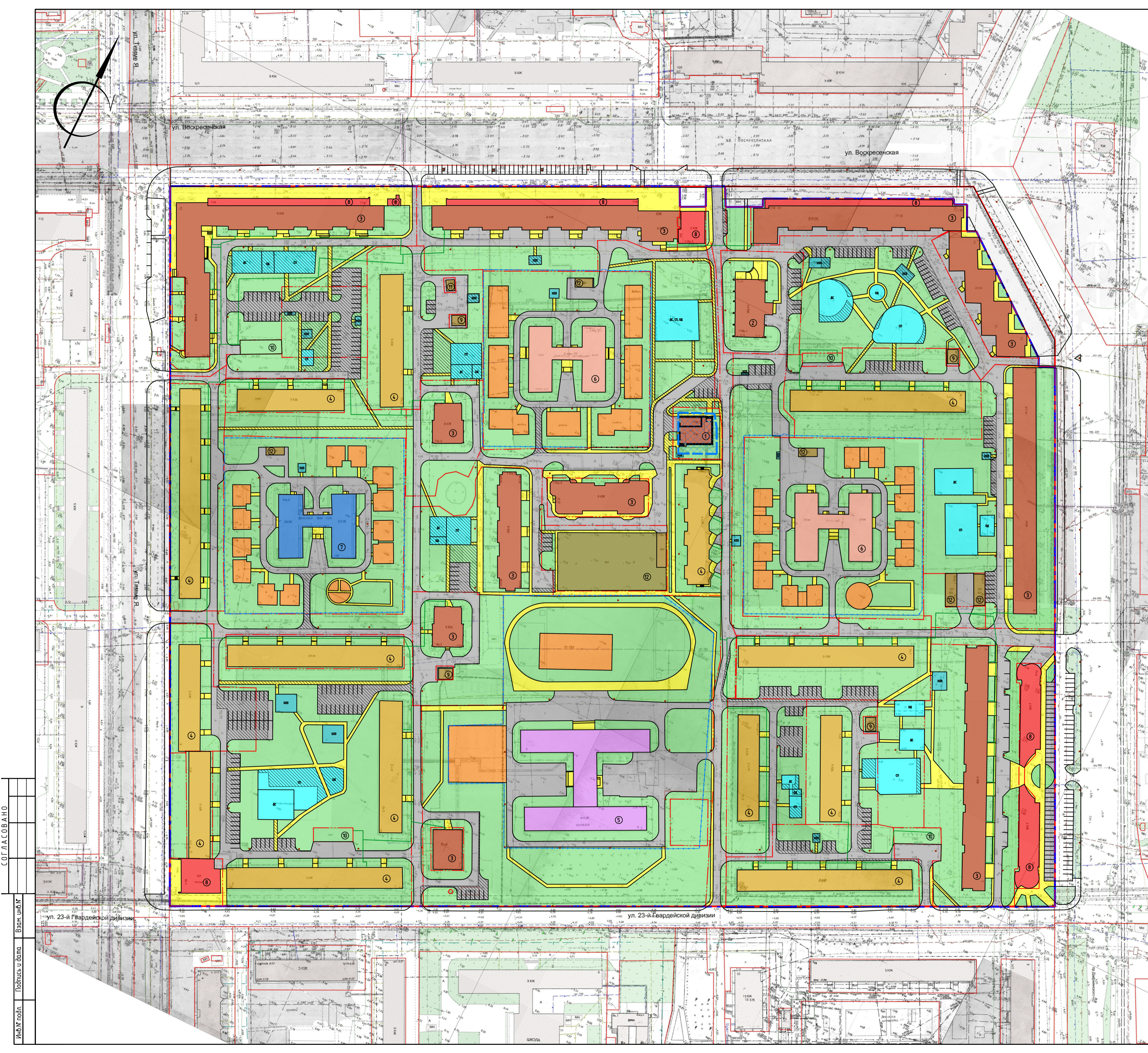
НОМЕР НА ПЛАНЕ	НАИМЕНОВАНИЕ И ОБЪЯСНЕНИЕ	ЭТАЖНОСТЬ	КОЛИЧЕСТВО		ПЛОЩАДЬ, М2				СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ, М3	
			ЗДАНИЯ	КВАРТИР	ЗСТРОЙКИ	ОБЩАЯ-ПРИВЕДЕННАЯ ИЛИ РАБЧАЯ		ЗДАНИЯ	ВЕСО	
						ЗДАНИЯ	ВЕСО			ЗДАНИЯ
1	ЖИЛОЙ ДОМ (ПЛАНИРУЕМЫЙ)	9	1							
2	ЖИЛОЙ ДОМ	14	1							
3	ЖИЛОЙ ДОМ	9	11							
4	ЖИЛОЙ ДОМ	5	14							
5	ШКОЛА	3	1							
6	ДЕТСКИЙ САД	2	2							
7	ДЕТСКИЙ ДОМ	2	1							
8	ОБЩЕСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ	1,2	8							
9	ИНЖЕНЕРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ (ТП)	1	4							
10	ИНЖЕНЕРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ (ГАЗ)	-	4							
11	ИНЖЕНЕРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ (ВНС)	1	1							
12	ГАРАЖ	1	6							

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- многоэтажная жилая застройка
- среднеэтажная жилая застройка
- объекты общественного назначения
- общеобразовательные школы
- учреждения соц. защиты
- детские дошкольные учреждения
- инженерные сооружения, гаражи
- зона озеленения
- детская, спортивная площадки, площадка для отдыха
- хозяйственные площадки
- детская игровая, спортивная площадки детских садов, детского дома, школы
- проезжая зона для автотранспорта, зона автостоянок открытого типа
- пешеходная зона
- граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- зона планируемого благоустройства на территории проектирования
- 3 - номер здания, сооружения
- граница земельных участков
- граница территории планирования (S=19.8311га)
- красная линия
- сущ. ограждение территории детских садов, школ
- существующие газопроводы
- существующие сети водопровода
- существующие сети хозяйственной канализации
- существующие сети лифтовой канализации
- существующие сети дренажа
- существующие тепловые сети
- существующие телефонные кабели
- существующие электрические кабели напряжением свыше 1кВ
- существующие электрические кабели напряжением до 1кВ
- существующие опоры наружного освещения

ПРИМЕЧАНИЯ

1. Данный чертеж выполнен на плановом картографическом материале, выданном департаментом градостроительства Администрации МО "Город Архангельск".



СОГЛАСОВАНО

Имя и подпись

Подпись и дата

Взам. инб. №

Инб. № подл.

				893-20-ППТ		
				Проект внесения изменений в проект планировки Приокского района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Тимея Я., ул. Воскресенская, просп. Державского и ул. 23-й Гвардейской дивизии площадью 19,8311 га		
Изм.	Колуч.	Лист	Мод.	Подпись	Дата	
Разработал	Голубов				02.2022	
				Основная часть		
				Страница	Лист	Листов
				П	1	1
Н. контроль	Вырочка			02.2022	Схема планировки территории М 1:1000.	
ГИП	Вырочка			02.2022	Архитектура и Дизайн	