Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектура и Дизайн"

Проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Серафимовича, просп. Обводный канал, ул. Выучейского, просп. Советских космонавтов, площадью 1,5386 га, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

ПРЕДПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории

Основная часть

1024-23-ППТ

Том 1

2023

ИЗМ.	N ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА
1	961-24		01.2024

Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектура и Дизайн»

Проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Серафимовича, просп. Обводный канал, ул. Выучейского, просп. Советских космонавтов, площадью 1,5386 га, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

ПРЕДПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории
Основная часть

1024-23-ППТ

Том 1

Главный инженер проекта Л. Ю. Выдрицкая

ИЗМ.	N ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА
1	961-24		01.2024

2023

Обозначение	Наименование	Примечание
1024-23-ППТ.С1	**Содержание тома.**	стр. 2
1024-23-ППТ.ПЗ	**Основная часть проекта планировки территории.**	стр. 3-16
	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.	изм. 1
	2. Положение 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.	изм. 1
	Графические материалы	
1024-23-ППТ.лист 1	Чертеж красных линий. М 1:1000	стр. 17
1024-23-ППТ.лист 2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	стр. 18
1024-23-ППТ.лист 3	Схема этапов застройки территории. М 1:1000	стр. 19 Изм. 1
1024-23-ППТ.лист 4	Схема планировки территории. М 1:1000	стр. 20 Изм. 1

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Архитект.		Царик			09.23
Разработ.		Никитина			09.23
Н. контроль		Выдрицкая			09.23
ГИП		Выдрицкая			09.23

1024-23-ППТ.С1

Содержание Тома 1- Основная часть.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Архитектура и Дизайн

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 планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Серафимовича, просп. Обводный канал, ул. Выучейского, просп. Советских космонавтов, площадью 1,5386 га, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, содержит решения градостроительного планирования и застройки территории, совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "А6440 развитие" ИНН 2901313500, КПП 290101001, ОГРН1232900002940.

Разработчик документации: Общество с ограниченной ответственностью "Архитектура и Дизайн" ИНН 2901120201, КПП 290101001, ОГРН 1032900034089.

Основанием для разработки проекта являются:

решение о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Серафимовича, просп. Обводный канал, ул. Выучейского, просп. Советских космонавтов, принятое постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 27 декабря 2022 года № 2297;

постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 15 марта 2023 года № 416 "О внесении изменений в постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 27 декабря 2022 года № 2297 и приложение № 4 к нему;

постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 18 апреля 2023 № 638 "О внесении изменения в постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 27 декабря 2022 года № 2297;

договор о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" от 27 июня 2023 года №16/1(л);

решение о подготовке документации по планировке территории от 27.06.2023 №16/1(л)
2023 года, принятое ООО "Специализированный застройщик "А6440 развитие" во исполнение части 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

задание на подготовку проекта планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Серафимовича, просп. Обводный канал, ул. Выучейского, просп. Советских космонавтов, площадью 1,5386 га, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории (далее - проект планировки территории).

Проект планировки территории выполнен в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Жилищным кодексом Российской Федерации;

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

Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

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

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

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

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

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

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

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";

Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

Постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области";

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)";

РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее - СП 42.13330.2016);

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

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

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

генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п (с изменениями);

правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями);

проектом планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р (с изменениями);

местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями) (далее - местные нормативы);

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

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

иными законами и нормативно-правовыми актами, Российской Федерации, Архангельской области, городского округа «Город Архангельск».

Целями разработки проекта планировки территории являются:

определение этапов реализации решения о комплексном развитии жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Серафимовича, просп. Обводный канал, ул. Выучейского, просп. Советских космонавтов, площадью 1,5386 га, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 27 декабря 2022 года № 2297 (с изменениями от 15 марта 2023 года № 416, от 18 апреля 2023 года № 638) с указанием очередности сноса многоквартирных домов, а также выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, видов работ по благоустройству территории со сроками их выполнения;

определение соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором о комплексном развитии территории от 27 июня 2023 года № 16/1(л), а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и общим объемом строительства не более 31,33 тыс. кв.м, где не более 26,73 тыс. кв.м - общая площадь жилых помещений; не более 4,6 тыс. кв.м - общая площадь нежилых помещений;

размещение жилых домов.

Проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой жилой застройки;

плотность и параметры застройки;

характеристики объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

Графическая часть проекта планировки территории выполнена в масштабе 1: 1000.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" в масштабе 1: 250.

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

положение 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;

- чертеж красных линий (см. лист 1);
- чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (см. лист 2);
- схема этапов застройки территории (см. лист 3);
- схема планировки территории (см. лист 4).

1.2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена в центральной части города Архангельска. Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории составляет 1,5386 га.

Границами разработки проекта планировки территории 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.

Транспортная связь обеспечивается по ул. Выучейского, просп. Обводный канал - магистральным улицам районного значения и просп. Советских космонавтов, ул. Серафимовича - улицам и дорогам местного значения.

Расположение действующих красных линий принято в соответствии с проектом планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р (с изменениями).

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки территории разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск".

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;

создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования;

организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

В настоящее время территория, подлежащая комплексному развитию, имеет застройку малоэтажными жилыми двухэтажными домами с несущими и

ограждающими конструкциями из дерева. Все двухэтажные деревянные существующие многоквартирные жилые дома подлежат расселению и сносу.

В проекте планировки территории закладываются следующие принципы:

создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается документация по планировке территории: зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект планировки территории:

зона застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (кодовое обозначение - КРТ-2).

Проектируемая территория расположена в зоне регулирования застройки 3 типа в соответствии с 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)".

Объектами охраны подзоны ЗРЗ-3 являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зеленых насаждений.

В соответствии с письмом Инспекции по охране объектов культурного наследия Архангельской области от 24 сентября 2021 года № 409/1460 объекты культурного наследия отсутствуют.

В соответствие с картой границ с особыми условиями использования территории городского округа "Город Архангельск" проектируемая территория находится:

- в третьем поясе ЗСО источника водоснабжения;
- в зоне подтопления;

1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства.

1.3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения:

На проектируемой территории отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения.

1.3.2. Размещение объектов местного значения:

Согласно сводной карте планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), в границах части элемента планировочной структуры: ул. Серафимовича, просп. Обводный канал, ул. Выучейского, просп. Советских космонавтов, площадью 1,5386 га не предусмотрено размещение объектов местного значения.

На территории проектирования в границах части элемента планировочной структуры: ул. Серафимовича, просп. Обводный канал, ул. Выучейского, просп. Советских космонавтов, площадью 1,5386 га расположены следующие объекты:

Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу:

ул. Выучейского, д. 45 (кадастровый номер 29:22:050502:274);

ул. Выучейского, д. 53 (кадастровый номер 29:22:050502:188);

ул. Серафимовича, д. 56 (кадастровый номер 29:22:050502:237);

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу, расположенные в границах застроенной территории, которые соответствуют критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области":

просп. Советских космонавтов, д. 46 (кадастровый номер 29:22:050502:248);

просп. Советских космонавтов, д. 48 (кадастровый номер 29:22:050502:249);

ул. Серафимовича, д. 54 (кадастровый номер 29:22:050502:271);

ул. Серафимовича, д. 58 (кадастровый номер 29:22:050502:239);

ул. Серафимовича, д. 66 (кадастровый номер 29:22:050502:241).

Иные объекты капитального строительства:

тепловой пункт по ул. Серафимовича, д. 56, стр. 1 (кадастровый номер 29:22:050502:238);

тепловой пункт по просп. Советских космонавтов, д. 48, стр. 1 (кадастровый номер 29:22:050502:250).

Линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур:

электрические сети от ТП № 33 до жилого дома 66 по ул. Серафимовича (кадастровый номер 29:22:000000:1977);

телефонная канализация ПСК-290 (ПСК 1000) (кадастровый номер 29:22:000000:7850);

сети ГВС от ЦТП просп. Советских космонавтов, д. 48, стр. 1 (кадастровый номер 29:22:050502:251);

ливневая канализация (кадастровый номер 29:22:050502:3810);

наружное электроосвещение (кадастровый номер 29:22:050502:3811);

внутриквартальные сети водопровода 155 квартала микрорайона "В" (кадастровый номер 29:22:050502:1652);

внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации 154, 155 квартала (кадастровый номер 29:22:050502:1655);

ливневая канализация (кадастровый номер 29:22:050502:3743);

просп. Советских космонавтов (кадастровый номер 29:22:000000:7581).

Все 2-этажные деревянные существующие многоквартирные жилые дома подлежат расселению и сносу. Все нежилые сооружения, постройки, гаражи, принадлежащие жителям, в пределах границ проектируемого участка подлежат демонтажу или переносу на другое место.

В процессе реализации проекта потребуется вынос ливневой канализации по просп. Советских Космонавтов и демонтаж существующей теплотрассы с последующим подключением к вновь проектируемым теплоносителям.

На территории планировки остается трансформаторная подстанция.

На территории проектирования предполагается размещение следующих объектов:

15-16 -этажный жилой дом просп. Обводный канал -ул. Выучейского- с подземной парковкой на 46 маш.-мест и встроенными коммерческими помещениями (409,19 кв.м) - 1 дом;

10 - этажный жилой дом по ул. Выучейского и просп. Советских космонавтов - 1 дом;

5-6-9- этажный жилой дом просп. Советских космонавтов - ул. Серафимовича - 1 дом;

общая площадь жилых помещений - 26 730 кв.м

общая площадь застройки - 3 910 кв.м.

Предельный процент застройки в пределах территории не превышает 40%.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» территория проектирования находится в «Зоне застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-2)».

В соответствии с разделом 2 положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), коэффициент плотности застройки установлен: для зоны застройки многоэтажными жилыми домами - 2,0.

Основные виды разрешенного использования:

Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

Бытовое обслуживание (3.3)

Образование и просвещение (3.5)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Магазины (4.4)

Общественное питание (4.6)

Отдых (рекреация) (5.0)

Благоустройство территории (12.0.2)

1.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

Территория проектирования обеспечена объектами инфраструктуры, где имеются сети электроснабжения, сети теплоснабжения. Есть возможность подключения к сетям ливневой канализации.

Сети водоснабжения, водоотведения требуют реконструкции.

Проектной документацией на многоквартирные жилые дома будет предусмотрено подключение объектов капитального строительства к городским сетям электричества, теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического подключения.

1.5. Транспортные условия

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по магистральным улицам районного значения - просп. Обводный канал, ул. Выучейского, и улицам местного значения - просп. Советских космонавтов, ул. Серафимовича.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется несколькими маршрутами автобусов и маршрутных такси.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда и встроенных помещений соцкультбыта;

создание системы основных пешеходных направлений;

дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

Согласно постановлению Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области" (с изменениями):

необходимое количество машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей для помещений жилого назначения многоквартирного дома следует принимать из расчета 1 машино-место на 240 кв. м жилой площади (пункт 1.8 указанного постановления);

количество парковочных мест для помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), требуемое в зависимости от функционального назначения объекта(пункт 1.7 указанного постановления).

Общая площадь жилых помещений проектируемых многоквартирных домов составляет 26 730 кв.м, соответственно требуемое количество машино-мест для помещений жилого назначения многоквартирных домов составит 112 шт., что отвечает требованиям пункта 1.8 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп.

Общая площадь нежилых помещений (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, отдельно стоящие) 409,19 кв.м, соответственно необходимое количество машино-мест составит 7 шт., что отвечает требованиям пункта 1.7 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп.

Расчет потребности в парковочных места по новому строительству на территории проектирования см том 2, стр. 5,6..

В соответствии с пунктом 1.5 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп допускается использование парковок (парковочных мест) в расчете требуемого количества автостоянок, гостевых стоянок автомобилей, в том числе для кратковременной остановки автотранспорта, в красных линиях (в границах территорий общего пользования) в соответствии с решениями проекта планировки территории (с учетом материалов по обоснованию) или плана благоустройства, согласованного с администрацией соответствующего муниципального образования на предмет технической возможности размещения таких парковок (парковочных мест) с учетом градостроительной ситуации.

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

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество		В том числе для МГН
			По расчету	По факту	
Площадка для парковки машин жилого дома	1 маш.место/ 240 кв.м*	26730 кв.м	112	114	11
Парковочные места для встроенных офисных помещений	1 м.-место / 60 кв.м	409,19 кв.м	7	7	1
Итого			119	121	12

Требуемое количество машино-мест для комплексной застройки территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Серафимовича, просп. Обводный канал, ул. Выучейского, просп. Советских космонавтов, площадью 1,5386 га проектом планировки обеспечивается.

1.6. Объекты социальной инфраструктуры

Проектируемая территория расположена в центральной части города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины, общеобразовательные учреждения, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения, физкультурно-спортивные учреждения.

Расчет численности населения (чел.) составляет: 26730/40=669 чел.

Расчет потребности в объектах социальной инфраструктуры согласно местным нормам градостроительного проектирования, утвержденным Решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями):

Общеобразовательные школы требуется 121 место на 669 чел. из расчета 180 мест на 1000 чел.

Дошкольные образовательные учреждения требуется 67 мест на 669 чел. из расчета 100 мест на 1000 чел.

Объекты физической культуры и спорта местного значения (спортзалы) требуется 234 кв.м площади пола на 669 чел. из расчета 350 кв.м площади пола на 1000 чел.

Предприятия торговли требуется 187 кв.м торговой площади на 669 чел. из расчета 280 кв.м торговой площади на 1000 чел.

Социальная инфраструктура:

в радиусе 170 м в границах ул. Выучейского, просп. Обводный канал, ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, подлежащей комплексному развитию, запланировано размещение учреждения общего образования (среднесрочный период до 2030 года);

в радиусе 90 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050107:11 расположено здание общеобразовательного учреждения: школа № 8 по просп. Обводный канал, д. 30;

в радиусе 230 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050502:25 расположено здание общеобразовательного учреждения: МОУ "Общеобразовательная школа № 22" по просп. Советских космонавтов, д. 69;

в радиусе 400 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050508:4 расположено здание общеобразовательного учреждения: МОУ "Средняя общеобразовательная школа № 9" по просп. Ломоносова, д. 80;

в радиусе 390 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050508:2 расположено здание общеобразовательного учреждения: МОУ "Начальная школа-детский сад № 77" по просп. Новгородскому, д. 33, корп. 1;

в радиусе 270 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050503:40 расположено здание детского дошкольного учреждения: МДОУ "Детский сад № 117 по ул. Розы Люксембург, д. 27.

Медицинские организации в радиусе 500 м:

Медцентр "Персона" (ул. Выучейского, д. 25);

Медцентр "Доктор ЛОР" (ул. Урицкого, д. 20);

Поликлиника для взрослых - Архангельская городская клиническая поликлиника № 2 (ул. Северодвинская, д. 16);

Медцентр Медицинский центр САФУ (ул. Северодвинская, д. 13, корп. 1);

Детская больница - Областная детская клиническая больница им. П.Г. Выжлецова (просп. Обводный канал, д. 7);

Специализированная больница - Архангельская клиническая офтальмологическая больница (просп. Обводный канал, д.9);

Детская больница ГБУЗ АО Аодкб, хирургическое отделение (просп. Обводный канал, д. 7, корп.3)

Медицинское отделение УВД Архангельской области (просп. Новгородский, д. 28, корп. 1).

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта городского значения выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

Физкультурно-спортивные сооружения в радиусе 500м:

Спортивный клуб "Айкидо Поморья" (просп. Обводный канал, д. 30);

Спортивный комплекс "Дворец спорта профсоюзов" (наб. Северной Двины, д. 38);

Спортивный клуб "Arctic Team" (просп. Новгородский д. 32, стр. 2 (этаж 4);

Спортивная школа "Юниор" (просп. Новгородский д. 32, офис 212 (этаж 2);

Спортивный клуб "Олимп" (просп. Новгородский д. 32, стр. 2 (этаж 3);

Спортивный клуб "Виктория" (просп. Новгородский, д. 32);

Фитнесс-клуб "Nord Gym" (просп. Обводный канал, д. 9, корп. 3).

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается и не превышает 30 минут.

Расчетные нормы по объектам физической культуры и спорта местного значения для проектируемой территории обеспечиваются.

Предприятия торговли в радиусе 500 м.:

Магазин "Петровский" (ул. Выучейского, 28, корп.1 (этаж 1);

Магазин "Продукты" (ул. Выучейского, 26, корп.1 (этаж 1), доставка продуктов;

Магазин "Пятерочка" (ул. Выучейского, 28, корп.2 (этаж 1);

Магазин "Апрель" (ул. Выучейского, 37, корп.1);

Магазин "Магнит" (ул. Розы Люксембург, 7);

Магазин "Апрель" (просп. Новгородский, 32 (этаж 1).

Технико-экономические показатели планируемой застройки территории жилой застройки, сведены в таблицу 2

Показатели	Территория жилой застройки
Площадь территории	1,5386 га
Плотность застройки	2
Коэффициент застройки	0,4
Предельная этажность	16
Суммарная поэтажная площадь всех зданий	не более 31,33 тыс. кв.м
Суммарная общая площадь всех жилых помещений	не более 26,73 тыс. кв. м
Суммарная площадь всех нежилых помещений	не более 4,6 тыс. кв. м
Максимальный процент застройки	40 %
Минимальный процент озеленения	15%

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 объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Проектом планировки территории планируется 3 этапа развития.
Этапы развития территории приведены в таблице 3

Очередность планируемого развития территории

Этап развития	Расселение Проектирование	Строительство	Показатель этапа кв.м жилой площади
1	2023-2025	2024-2026	9566,77 кв.м и подземная автостоянка
2	2024-2026	2026-2028	6983,91
3	2025-2027	2027-2030	3124,26
4		2027-2030	7055,06
Итого:			26 730

Этапность расселения:

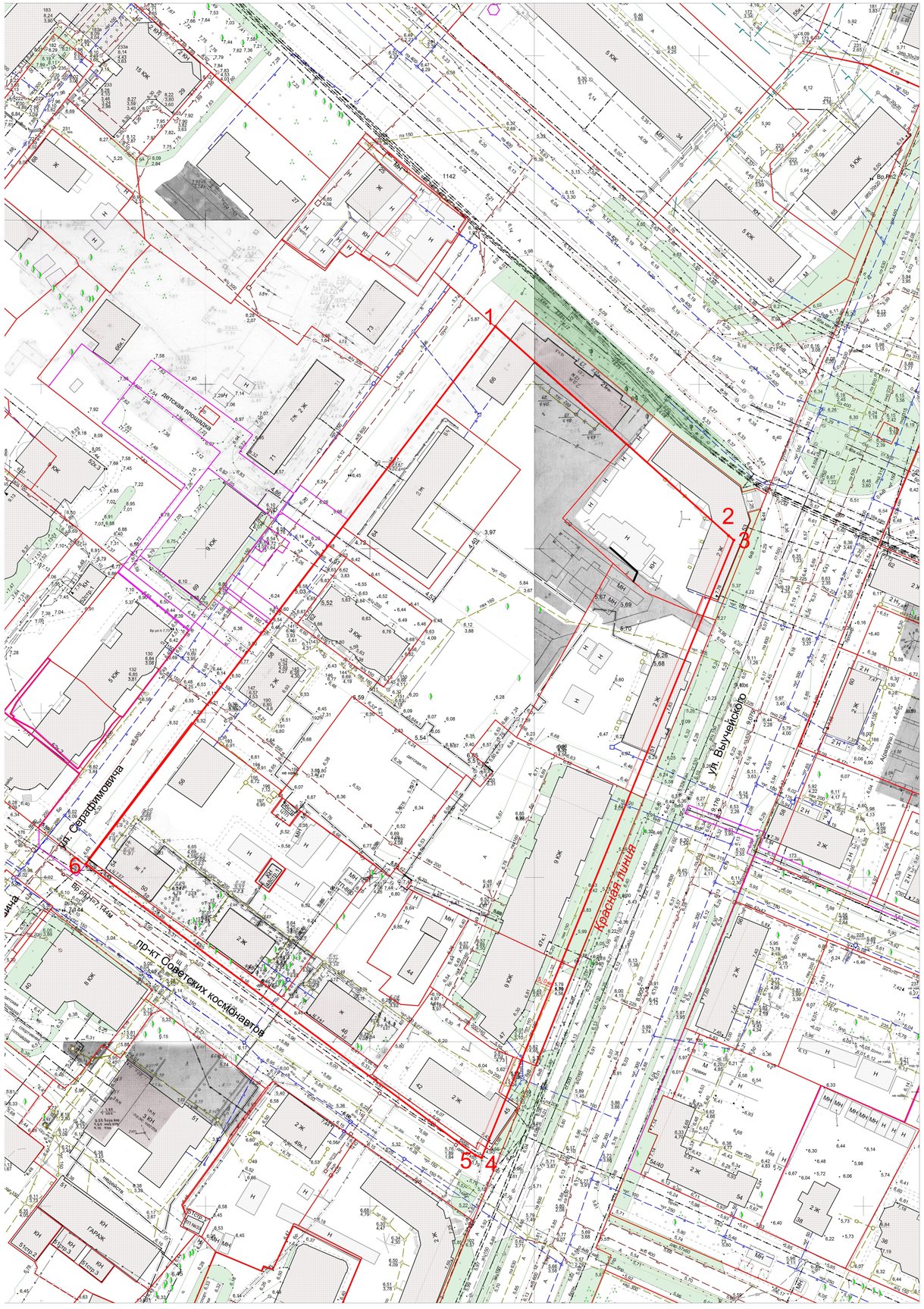
До 30 сентября 2024 года подлежат расселению и сносу в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года № 153-пп, следующие дома:
ул. Выучейского, д. 45 (кадастровый номер 29:22:050502:274);
ул. Выучейского, д. 53 (кадастровый номер 29:22:050502:188).

В рамках комплексного развития территории за счет средств застройщика подлежат расселению и сносу следующие дома:

1этап расселения (2023-2025):
ул. Серафимовича, д. 66 (кадастровый номер 29:22:050502:241).

2 этап расселения (2024-2026):
просп. Советских космонавтов, д.46 (кадастровый номер 29:22:050502:248).

3 этап расселения (2025-2027):
просп. Советских космонавтов, д. 48 (кадастровый номер29:22:050502:249);
ул. Серафимовича, д. 54 (кадастровый номер 29:22:050502:271);
ул. Серафимовича, д. 56 (кадастровый номер 29:22:050502:237);
ул. Серафимовича, д. 58 (адастровый номер 29:22:050502:239).



Ведомость координат точек поворота красных линий.

Номера точек	Координаты	
	X	Y
1	651431.67	2520542.49
2	651370.80	2520615.81
3	651369.41	2520617.49
4	651178.66	2520547.98
5	651179.36	2520546.05
6	651263.39	2520424.21

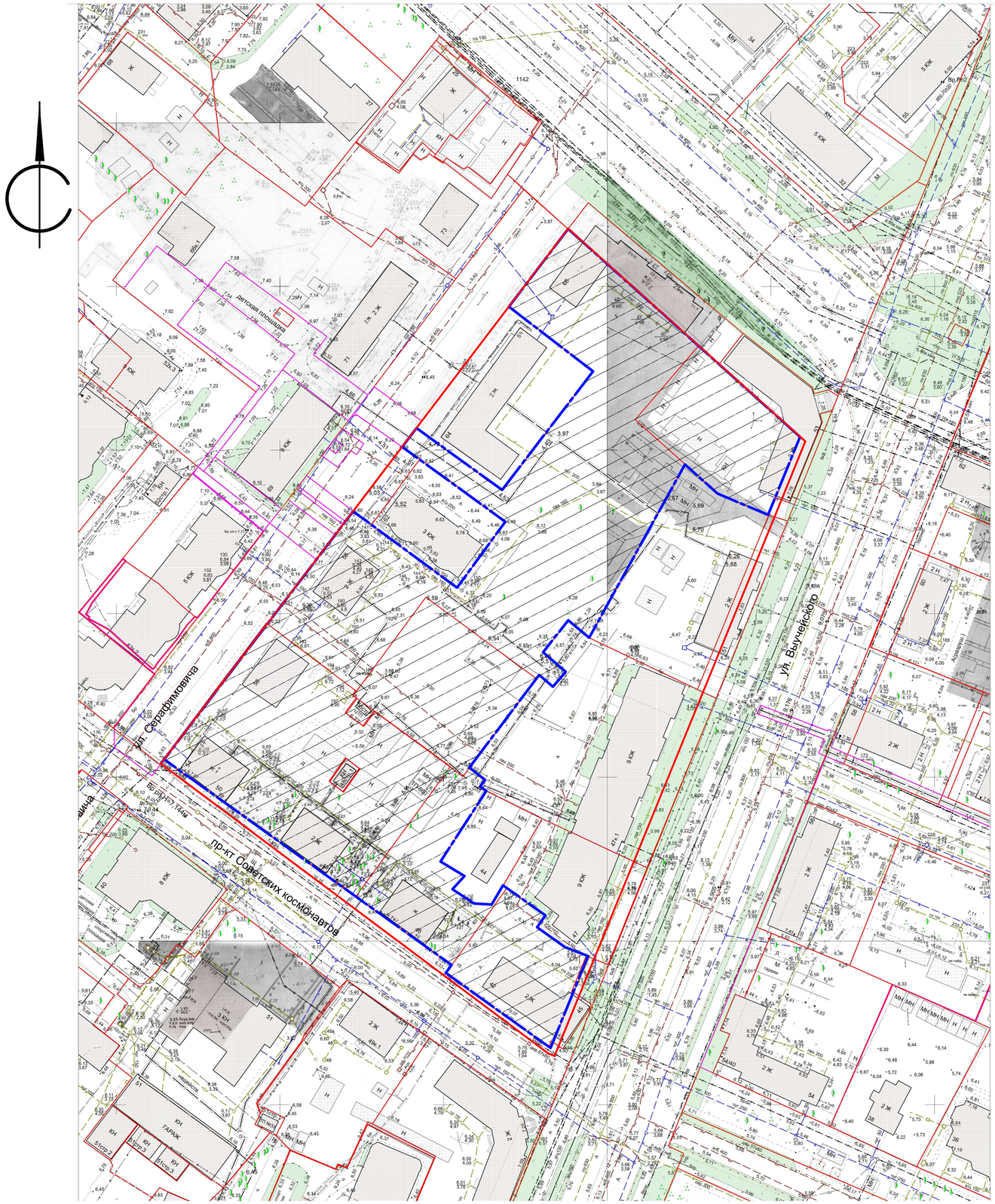
Условные обозначения.

- красная линия
- точки поворота красных линий
- 2 - номера точек поворота красных линий

Примечание.

1. Красная линия вдоль ул. Выучейского нанесена согласно проекта 944-21-ППТ (утвержден распоряжением №3351р от 07.06.2022 г)
2.Данный чертеж выполнен на плановом картографическом материале, выданном департаментом градостроительства Администрации МО " Город Архангельск".

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	1024-23-ППТ			
						Разработка документации по планировке территории МО "Город Архангельск" в границах ул. Выучейского,просп. Обводный канал, ул. Серафимовича и просп. Советских Космонавтов,площадью 1,5386 га.			
Архитектор		Царик			09.23	Проект планировки территории. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Никитина			09.23		П	1	4
Н. контроль		Выдрицкая			09.23	Чертеж красных линий. М 1:1000	Архитектура и Дизайн		
ГИП		Выдрицкая			09.23				



Условные обозначения.

- красная линия

- граница территории проектирования (S=1,5386 га)

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки

Примечание.

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

						1024-23-ППТ
1	-	ЗАМ	961-24		01.24	Разработка документации по планировке территории МО "Город Архангельск" в границах ул.Выучейского, просп.Обводный канал, ул.Серафимовича и просп.Советских Космонавтов, площадью 1,5386га.
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	
Архитектор		Царик			09.23	Проект планировки территории. Основная часть.
Разработал		Никитина			09.23	Стадия: П; Лист: 2; Листов: 4
Норм.контр.		Выдрицкая			09.23	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000
ГИП		Выдрицкая			09.23	Архитектура и Дизайн

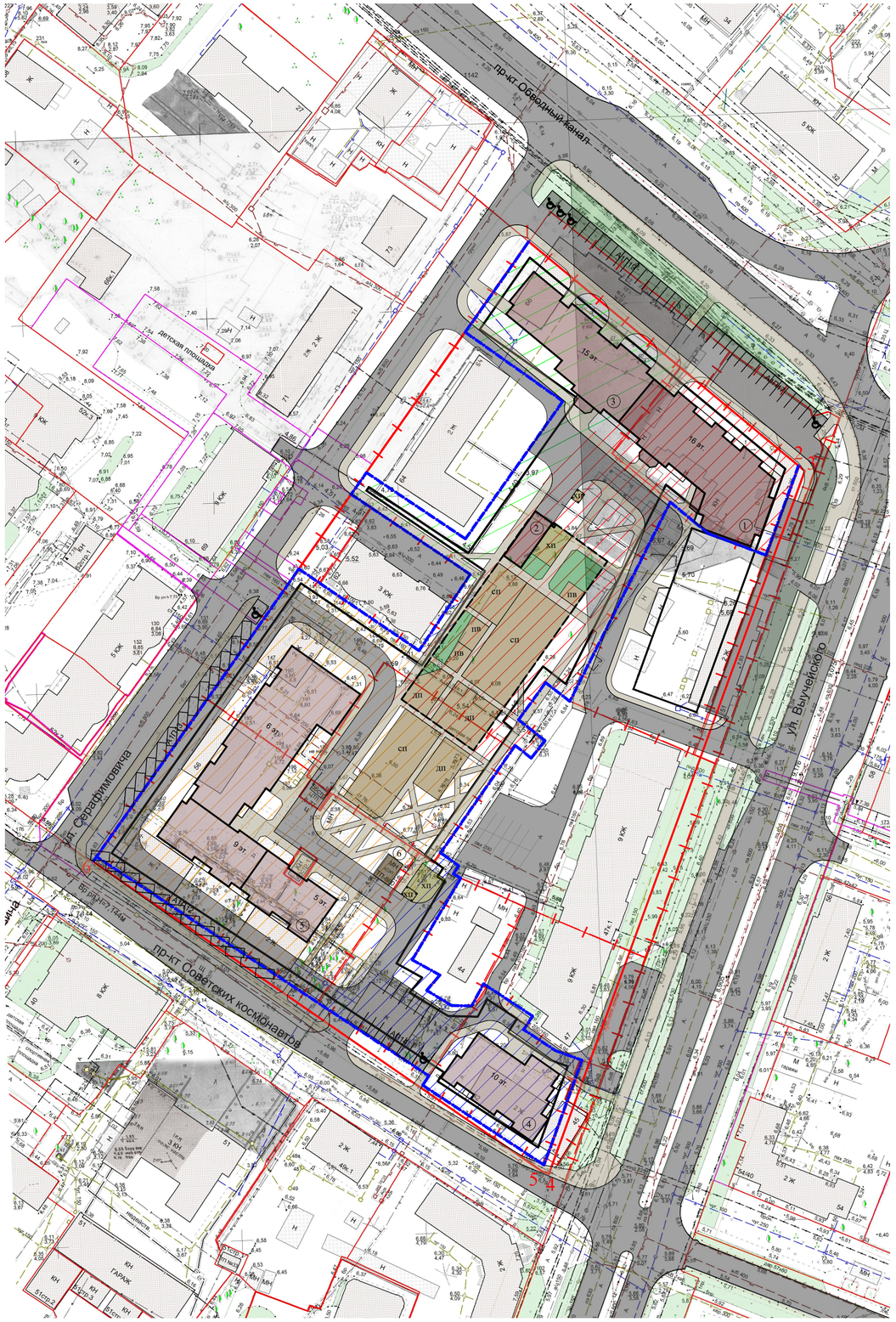
Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв.N подл.

Формат А2



Экспликация зданий и сооружений.

Номер по плану	Наименование	Общая площадь, м^2	Этажность	Площадь застройки, м^2	Примечание
1.	Многоквартирный жилой дом	9566,77	16	893,5	1очередь
2.	Подземная парковка-46 маш.-мест	1 584		89	1 очередь
3.	Многоквартирный жилой дом	7393,10	15	687	2 очередь
4.	Многоквартирный жилой дом	3124,26	10	509	3 очередь
5.	Многоквартирный жилой дом	7055,06	5,6,9	1656	4 очередь
6.	Трансформаторн.подстанция			32	существующ.

Условные обозначения.

- красная линия
- граница территории проектирования (S=1,5386 га)
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- первая очередь строительства
- вторая очередь строительства
- третья очередь строительства
- четвертая очередь строительства
- ① - номер здания, сооружения

Примечание.

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

						1024-23-ППТ
1	-	ЗАМ	961-24		01.24	Разработка документации по планировке территории МО "Город Архангельск" в границах ул.Выучейского, просп.Обводный канал, ул.Серафимовича и просп.Советских Космонавтов, площадью 1,5386га.
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	
Архитектор		Царик			09.23	Проект планировки территории. Основная часть. — Стадия: П; Лист: 3; Листов: 4
Разработал		Никитина			09.23	
Норм.контр.		Выдрицкая			09.23	Схема этапов застройки территории. М 1:1000 — Архитектура и Дизайн
ГИП		Выдрицкая			09.23	

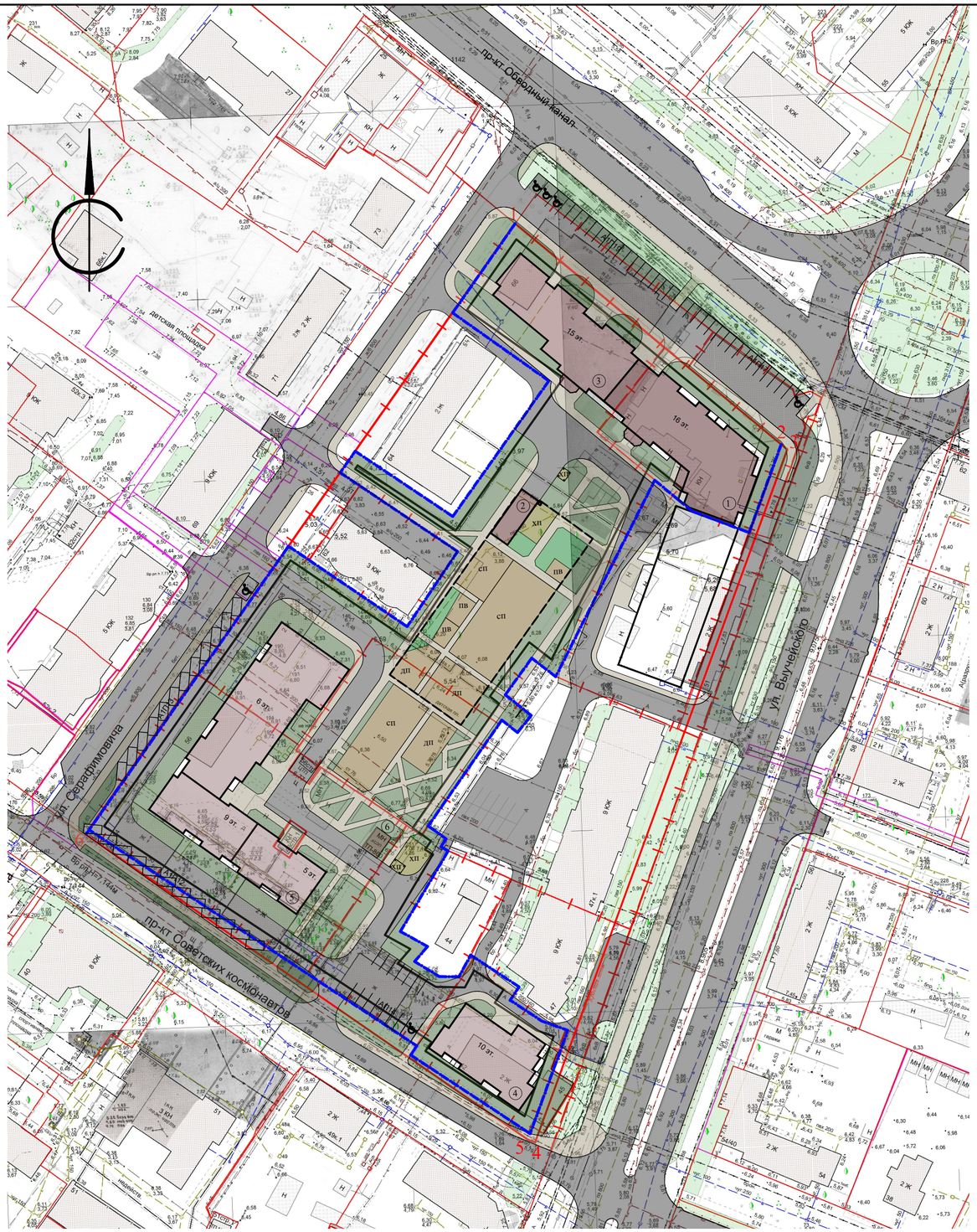
Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв.N подл.

Формат А2



Экспликация зданий и сооружений.

Номер по плану	Наименование	Общая площадь, м^2	Этажность	Площадь застройки, м^2	Примечание
1.	Многоквартирный жилой дом	9566,77	16	893,5	1очередь
2.	Подземная парковка-46 маш.-мест	1 584		89	1 очередь
3.	Многоквартирный жилой дом	7393,10	15	687	2 очередь
4.	Многоквартирный жилой дом	3124,26	10	509	3 очередь
5.	Многоквартирный жилой дом	7055,06	5,6,9	1656	4 очередь
6.	Трансформаторн.подстанция			32	существующ.

Условные обозначения.

- 16-этажный многоквартирный жилой дом с подземной парковкой
- 15-этажный многоквартирный жилой дом
- 5-6-9 - этажный многоквартирный жилой дом и 10-этажный многоквартирный жилой дом
- существующее инженерное сооружение
- цветник
- зона озеленения
- детская, спортивная площадка, площадка для отдыха
- хозяйственные площадки
- проезжая часть для автотранспорта,зона автостоянок открытого типа
- пешеходная зона
- красная линия
- граница земельных участков
- граница территории проектирования (S=1,5386 га)
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- граница подземного паркинга
- ограждение спортивной площадки и хозяйственной площадки
- ① - номер здания, сооружения

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".

- Г - существующие газовые сети
- В - существующие сети водопровода
- К - существующие сети хозяйственно-бытовой канализации
- Др - существующие сети дренажа
- Т - существующие тепловые сети
- существующие телефонные кабели
- существующие электрические кабели напряжением свыше 1 кВт
- существующие электрические кабели напряжением до 1 кВт

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв.N подл.

						1024-23-ППТ
1	-	ЗАМ	961-24		01.24	Разработка документации по планировке территории МО "Город Архангельск" в границах ул.Выучейского, просп.Обводный канал, ул.Серафимовича и просп.Советских Космонавтов, площадью 1,5386га.
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	
Архитектор		Царик			09.23	Проект планировки территории. Основная часть.
Разработал		Никитина			09.23	
Норм.контр.		Выдрицкая			09.23	Схема планировки территории. М 1:1000
ГИП		Выдрицкая			09.23	

Стадия	Лист	Листов
П	4	4

Архитектура и Дизайн

Формат А2