

# БизнесПроект

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ИНН/КПП 2901084578/290101001  
Россия, 163000, г. Архангельск, пр. Чумбарова-Лучинского 22/1/3  
тел./факс (8182) 62-55-87  
тел.: (921) 481-53-10  
e-mail: bproject@inbox.ru

**Проект внесения изменений**  
в проект планировки центральной части муниципального  
образования «Город Архангельск» в границах элемента  
планировочной структуры: просп. Новгородского. ул.  
Воскресенской, просп. Ломоносова и ул. Свободы,  
площадью 4,6303 га

## 1.22-ППТ.1

**Том 1. Проект планировки территории.  
Основная часть**

*Директор*

*Ляшенко А.Г.*

*Главный инженер проекта*

*Ляшенко А.Г.*

**г. Архангельск  
2023**

СОДЕРЖАНИЕ КОМПЛЕКТА 1.22-ППТ.1

№ п/п	Наименование документа	Шифр	стр.
	<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>		
1	Содержание комплекта	1.22-ППТ.1.С	2
2	Состав проекта	1.22-ППТ.СП	3
	Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	1.22-ППТ.1.ТЧ	4-25
	Графическая часть		
1	Основной чертеж проекта планировки	1.22-ППТ.1.ГЧ	26


№  
инв.  
м.  
вза

шт  
шт  
шт  
шт

шт  
шт  
шт  
шт

2		ЗАМ.			03.23
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал.					
ГИП	Ляшенко А.Г.				03.23
Проверил	Попова С.В.				03.23
Н.контроль					

1.22 – ППТ.1. С

СОДЕРЖАНИЕ

Стадия	Лист	Листов
Р	1	1





## Содержание

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры..... 2

1.1. Общие положения..... 2

1.2. Градостроительная ситуация..... 5

1.2.1. Охрана историко-культурного наследия..... 7

1.2.2. Зоны и особые условия использования территории ..... 11

1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства..... 11

1.3.1. Характеристика планируемого развития территории..... 11

1.4. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения..... 17

1.5. Улично-дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры..... 22

1.6. Характеристика объектов, включенных в программы комплексного развития ..... 24


Основные технико-экономические показатели территории, выделенной для проектирования ..... 24

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры..... 26

Согласовано		

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

2	Зам.				02.23	1.22 – ППТ.1. ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Инв. № подл.	Разработал.					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	ГИП		Ляшенко А.Г.		02.23		Р	1	19
	Проверил		Попова С.В.		02.23				
	Н.контроль								



1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

1.1. Общие положения.

Проект внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования «Город Архангельск» в границах элемента планировочной структуры: просп. Новгородского, ул. Воскресенской, просп. Ломоносова и ул. Свободы, площадью 4,6303 га, разработан проектной организацией ООО «БизнесПроект» г. Архангельск.

Заказчик проекта – индивидуальный предприниматель Киткин Сергей Васильевич.

Основанием для разработки проекта являются:

– Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 21 марта 2022 г. №14/77р «О внесении изменений в проект планировки центральной части муниципального образования “Город Архангельск” в границах элемента планировочной структуры: просп. Новгородский, ул. Воскресенская, просп. Ломоносова и ул. Свободы площадью 4,6303 га;

– Задание на внесение изменений в проект планировки центральной части муниципального образования “Город Архангельск” в границах элемента планировочной структуры: просп. Новгородский, ул. Воскресенская, просп. Ломоносова и ул. Свободы площадью 4,6303 га (далее – проект планировки территории), утвержденное распоряжением Главы городского округа «Город Архангельск» от 21 марта 2022 г. №14/77р.

– Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 24 ноября 2022 г. №7591р “О внесении изменения в задание на внесение изменений в проект планировки центральной части муниципального образования “Город Архангельск” в границах элемента планировочной структуры: просп. Новгородский, ул. Воскресенская, просп. Ломоносова и ул. Свободы площадью 4,6303 га”;

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

								Лист
								2
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	1.22 – ППТ.1. ПЗ		

Проект выполнен в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Архангельской области;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*";
- Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02 апреля 2020 №37-п (с изменениями);
- Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденными постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06 апреля 2021 г. № 14-п (с изменениями);
- Проектом планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 г. № 425р (с изменениями);
- Постановлением правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 г. №123-пп "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области" (далее – РНГП);
- Местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП), утвержденными Решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 г. №567;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 2.4. 3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи";
- иными законами и нормативными правовыми актами, Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

Проект разработан с учетом утвержденного распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 14 августа 2020 г. № 2774р проекта планировки территории в Октябрьском территориальном округе г. Архангельска в границах просп. Новгородского и ул. Свободы площадью 0,2583 га, предусматривающем размещение православного храма на земельном

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							3

участке с кадастровым номером 29:22:040756:565 и не сформированных земельных участках кадастрового квартала 29:22:040756.

Целью разработки проекта является:

- размещение объекта капитального строительства: "Физкультурно-оздоровительный комплекс" на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040756:23;
- размещение дополнительных объектов благоустройства жилого квартала с учетом размещаемого здания;

Проект планировки определяет:

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

Проектом размещение объектов жилого фонда в границах проектирования не предусмотрено. Таким образом, не предполагается рост численности и плотности населения в границах проектирования по сравнению с существующей ситуацией.

Данный проект планировки включает один вариант планировочного решения застройки территории.

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 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

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

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

						1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		4

В текстовой части:

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

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

В графической части:

- основной чертеж проекта планировки, на котором отображено:
- расположение красных линий, проходящих вдоль основных транспортных магистралей;
- расположение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- расположение границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, в границах просп. Новгородского, ул. Воскресенской, просп. Ломоносова и ул. Свободы;
- вариант планировочного решения застройки территории.

## 1.2. Градостроительная ситуация.

Объектом градостроительного планирования является территория в границах кадастрового квартала 29:22:04:0756.

Территория проекта планировки расположена в Октябрьском территориальном округе города Архангельска и входит в Центральный планировочный район – ядро города, где сосредоточены главные административно-управленческие функции, основной историко-культурный потенциал, наиболее ценные градостроительные городские ансамбли, сооружения, наиболее развитая и разнообразная система обслуживания населения города, и прилегающих территорий.

Территория в границах разработки проекта планировки составляет 4,6303 га.

Границы проектирования проходят:

- на северо-западе – по улице Свободы;
- на юго-востоке – по проспекту Ломоносова;
- на юго-западе – по улице Воскресенской;
- на северо-востоке по проспекту Новгородскому.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			1.22 – ППТ.1. ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата				5

Территория проекта планировки находится в относительном геометрическом центре города Архангельска, который имеет хорошо сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Категория земель территории проекта планировки — земли населенных пунктов.

Рельеф — спокойный.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» в границы проектируемой территории попадает 1 территориальная зона:

- зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение 01-1),

Основные виды разрешенного использования зоны 01-1:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- среднетажная жилая застройка (2.5);
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- общественное использование объектов капитального строительства (3.0);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- образование и просвещение (3.5);
- обеспечение внутреннего правопорядка (3.6);
- культурное развитие (3.6);
- деловое управление (4.1);
- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлечения (4.8);
- служебные гаражи (4.9);
- отдых (рекреация) (5.0);
- благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата	1.22 – ППТ.1. ПЗ

Лист
6

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- общежития (3.2.4);
- религиозное использование (3.7);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2);
- коммунальное обслуживание (3.1)
- рынки (4.3)
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- спорт (5.1);
- причалы для маломерных судов (5.4);
- водный транспорт (7.3);
- производственная деятельность (6.0);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

### 1.2.1. Охрана историко-культурного наследия

В соответствии со статьями 30, 31, 32, 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, либо при обеспечении заказчиком работ и требований к сохранности расположенных на данной территории объектов культурного наследия.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования на исторически центральную часть города, разрабатываемая проектом территория находится в исторически центральной части города. (см 1.22-ППТ.2-ГЧ.2-4).

Территории проекта планировки находится в границах:

- подзоны ЗРЗ-3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия 3 типа;
- подзоны ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия 2 типа;
- подзоны ЗРЗ-1 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов

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

							1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата			7

культурного наследия 1 типа;

- зоны наблюдения культурного слоя "В";
- исторически линии застройки кварталов;
- границы исторической части города на начало XX века.

В границах территории проектирования расположены охраняемые зоны объектов культурного наследия – сохранившихся характерных объектов исторической застройки города, а именно:

- деревянное двухэтажное здание, расположенные вдоль ул. Воскресенская – объект культурного наследия, памятник архитектуры "Дом Обчинникова" (ОЗ-2-28).

Планируемое к размещению здание многоуровневой автостоянки располагается за границами охранной зоны указанного объекта и не нарушает сложившуюся историческую и существующую застройку.

В границах подзоны ЗРЗ-1 объектов культурного наследия разрешается:

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

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов и их частей, применение строительных, отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов культурного наследия, сохранение формы и цвета оконных переплетов и остекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проемов; реконструкция и нейтрализация существующих дисгармонирующих объектов с учетом ограничений, установленных настоящими режимами к объемно-пространственным характеристикам зданий, и требований по увязыванию архитектурных и цветовых решений с характером архитектуры прилегающих объектов исторической застройки; проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

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

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

размещение объектов регулирования дорожного движения; проведение научных исследований,

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

							1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата			8

в том числе археологических;

поэлементная разборка зданий при реконструкции аварийных зданий; устройство фундаментов методами без использования забивных свай – при новом строительстве; строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологической экспертизы, подтверждающей отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

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

снос ветхих объектов, не обладающих признаками объекта культурного наследия, при условии согласования с министерством, и научной фиксации (по предписанию министерства), а также при условии сохранения и музеефикации ценных фасадных деталей, выполненных из дерева и (или) из металла, сохранившихся на зданиях, подлежащих сносу; сохранение и восстановление (регенерация) зеленых насаждений на территориях скверов, придомовых участков, разделительных полосах улиц; благоустройство этих территорий с устройством ограждений, лавок, других малых архитектурных форм;

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

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

принятие габаритов и форм объектов, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической природной средой, исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия; принятие максимальной высоты в пределах трех-четырех этажей высотой по 3,5 м (12 – 15 м от основной отметки земли до венчающего карниза на участках, являющихся смежными с охранной зоной).

В границах подзоны ЗРЗ-2 разрешается:

комплексная реконструкция кварталов на основании градостроительной документации при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта, соблюдение высотных

Изм. №	№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
										9
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата	1.22 – ППТ.1. ПЗ				



ограничений застройки;

реконструкция отдельных зданий с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик при соблюдении высотных ограничений;

строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительной документацией и условиями режима;

благоустройство территории;

устройство открытых автостоянок;

установка киосков, павильонов, навесов, малых архитектурных форм, малоформатных наружных рекламных конструкций, дорожных знаков при условии сохранения характеристик исторической среды;

строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологической экспертизы, подтверждающей отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

изменение использования территорий исторических промышленных предприятий при условии проведения историко-культурных исследований;

на территории открытых городских пространств – строительство на участках утраченной застройки уличного фронта, развивающее композиционное решение не выше примыкающих зданий;

снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов на территориях с несформировавшейся застройкой (в соответствии с заключением историко-культурной экспертизы).

В границах подзоны ЗРЗ-2 запрещается снос (демонтаж) исторических зданий, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, строений и сооружений, за исключением разборки ветхих и аварийных в соответствии с установленным порядком.

В границах подзоны ЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения по высоте зданий и сооружений:

уличный фронт – не выше 27 м, отдельные акценты – до 32 м,

внутриквартальная застройка – не выше 36 м.

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

До начала строительных работ на последующей стадии проектирования с учетом очередности освоения территории на проектируемой территории необходимо:

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

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата

- выполнить силами специализированной организации археологический профиль, обследование, территории с целью установления наличия (или отсутствия) новых объектов археологического наследия, а также получения современных данных о находящихся на данной территории объектах археологического наследия;

- на основе данных научного отчета о результатах обследования территории, в случае выявления объектов археологического наследия разработать мероприятия для обеспечения сохранности выявленных объектов археологического наследия.

В составе мероприятий предусмотреть:

- проведение и финансирование спасательных археологических работ на участках в границах территорий объектов археологического наследия;

- подготовку, составление и оформление полного научного отчета о результатах спасательных археологических работ.

Затраты на выполнение археологического обследования территории включать на последующих стадиях проектирования перед началом строительства.

### 1.2.2. Зоны и особые условия использования территории

В соответствии с Картой с особыми условиями использования территории, разрабатываемая проектом территория полностью расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- 3-й пояс санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

- Охранная зона транспорта – Приаэродромная территория Аэропорта Васьякова. (третья /пятая/шестая подзоны)

### 1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства

#### 1.3.1. Характеристика планируемого развития территории

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане

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

						1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							11
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		

муниципального образования "Город Архангельск" и учитывает основные положения проекта планировки Центрального района муниципального образования «Город Архангельск» от 20.12.2013 г. (с изменениями).

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;
- сохранение существующей планировочной застройки и системы композиционных акцентов;
- организация транспортных и пешеходных потоков.
- развитие и обновление инженерной инфраструктуры;
- сохранение историко-культурного наследия.
- повышение уровня урбанизации кварталов с ликвидацией рыхлой и малоценной ветхой застройки;

Архитектурно-планировочное решение проектируемого района выполнено с учетом существующей ситуации и с оптимальным использованием ценнейших исторических территорий.

Проектом предусматривается: благоустройство территорий общего пользования, соблюдение прав третьих лиц при установлении границ земельных участков, исключение негативного воздействия на население, проживающее на прилегающих территориях, на каждом этапе освоения, формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями законодательства и нормативных документов.

Существенной особенностью развития центральной части города Архангельска, в том числе и проектируемого района, является практическое отсутствие свободных территорий для новой застройки,

Дальнейшее развитие функционирования проектируемого района необходимо рассматривать в совокупности и во взаимосвязи с Центральным планировочным районом города Архангельска.

В проекте планировки закладываются следующие принципы:

- сохранение зоны жилой застройки;
- развитие зоны административной общественно-деловой застройки и объектов обслуживания.

Настоящий проект развивает сложившееся многофункциональное построение городского

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							12

центра. Традиционно сложившееся зонирование получает свое дальнейшее развитие в рамках утвержденного Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск".

**Процент застройки. Плотность застройки.**

Площадь проектируемой территории — 4,6303 га = 46 303 м<sup>2</sup>

Общая площадь застройки всех расположенных на проектируемой территории зданий (с учетом проектируемых) — 12 809 м<sup>2</sup>

Коэффициент застройки для проектируемой территории с учетом планируемых к размещению зданий составит:

$$12\ 809\ \text{м}^2 / 46\ 303\ \text{м}^2 = 0,2766$$

Территориальная зона **01-1** является зоной смешанной и общественно-деловой застройки, для которой согласно прил. Б СП 42.13330.2016 установлено нормативное значение коэффициента застройки — 0,8 (специализированная общественная застройка).

Коэффициент застройки для проектируемой территории не превышает установленного норматива.

Согласно прил. Б СП 42.13330.2016 коэффициент плотности застройки, это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала.

Площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи.

Площадь всех этажей всех зданий в квартале по внешним размерам составляет 80 577 м<sup>2</sup>. Таким образом, коэффициент плотности застройки квартала составляет

Коэффициент плотности застройки составит:

$$80\ 577\ \text{м}^2 / 46\ 303\ \text{м}^2 = 1,74$$

Нормативные показатели коэффициентов плотности застройки для градостроительных зон определены Генеральным планом муниципального образования «Город Архангельск», утвержденным постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02 апреля 2020 №37-п.

Для зоны смешанной и общественно-деловой застройки, нормативный показатель коэффициента плотности застройки — 1,7.

Коэффициент плотности застройки при реконструкции жилых кварталов, согласно примечанию 3, таблицы Б.1, приложения Б СП 42.13330.2016 может превышать нормируемый показатель коэффициента плотности застройки не более чем на 30%. Расчетный показатель

Изм. №	подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------	-------	--------------	--------------

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							13

плотности застройки для проектируемой территории превышает норму на 2,35%, что удовлетворяет требованиям СП 4.2.13330.2016.

Таким образом, величина коэффициента плотности застройки соответствует нормативным требованиям.

### Жилой фонд, население

Проектом планировки территории не предполагается размещение дополнительных объектов жилого фонда. Таким образом, рост численности населения, в соответствии и плотности населения в границах проектирования за счет размещения новых объектов жилой застройки не предусматривается.

### Расчет численности проживающих людей.

Расчет численности проживающих людей в существующих жилых домах, проведен на основе нормативных показателей таблицы №2, СП 4.2.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Общая жилая площадь существующих жилых домов — 39 008 м<sup>2</sup>.

Норма площади квартир в расчете на одного человека – 40 м<sup>2</sup>

Численность населения в существующих жилых домах.

$$n = 39\,008 \text{ м}^2 / 40 \text{ м}^2 = 975 \text{ человек.}$$

Плотность населения в границах проектируемой территории – 210 чел./га, что не превышает нормативы установленные МНГП 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.

Плотность жилого фонда квартала на земельном участке составляет 8 425 м<sup>2</sup>/га, что на 8,00% превышает нормативы МНГП г. Архангельска (7 800 м<sup>2</sup>/га).

Значение данного показателя свидетельствует о значимости проектируемой территории, как центральной части города.

### Площадки общего пользования на проектируемой территории

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии статьи 29, п. 12, таблицы 24 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск».

Согласно примечанию 2, п. 7.5 СП 4.2.13330.2016 допускается уменьшать, но не более чем на

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			1.22 – ППТ.1. ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата				

50%, удельные размеры площадок для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатическом подрайоне II А, к которому относится проектируемая территория.

### Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории для существующей жилой застройки:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста —
  - 0,3 кв.м/чел. x 975 чел.= 292,5 кв.м (допустимо уменьшение до 146,3 м<sup>2</sup>);
  - для отдыха взрослого населения
  - 0,1 кв.м/чел. x 975 чел. = 97,5 кв.м (допустимо уменьшение до 48,78 м<sup>2</sup>);
  - для занятий физкультурой
  - 1,0 кв.м/чел. x 975 чел. = 975,0 кв.м. (допустимо уменьшение до 487,5 м<sup>2</sup>);
  - для хозяйственных целей
  - 0,15 м<sup>2</sup>/чел. x 975 чел. = 146,3 м<sup>2</sup>;
- Суммарная нормируемая площадь площадок — 1 511,3 м<sup>2</sup> (допустимо уменьшение до 828,9 м<sup>2</sup>).

### Обеспеченность нормируемыми элементами

В границах территории проектирования расположены:

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста — 440,4 м<sup>2</sup>, в т.ч.:

- детская площадка во дворе жилого дома по пр. Ломоносова, 154 — 276,8 м<sup>2</sup>
- детская площадка во дворе жилого дома по ул. Воскресенской, 17;- 163,6 м<sup>2</sup>

Непосредственно к границе проектирования по ул. Воскресенской примыкает общественная рекреационная территория, общей площадью около 10 000 м<sup>2</sup>, где расположены площадки различного назначения, позволяющие, в том числе, осуществлять занятия физкультурой.

### Принятые проектные решения.

Проектом предлагается размещение в границах территории проектирования новых площадок при сохранении существующих, в том числе:

- сохранение существующих детских площадок, общей площадью 440,4 м<sup>2</sup>.
- расширение детской площадки во дворе жилого дома по пр. Ломоносова 154 на 120,4 м<sup>2</sup>
- размещение площадок для отдыха взрослого населения во дворе жилого дома по пр. Ломоносова 154, общей площадью 100,0 м<sup>2</sup>.

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

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист 15
------	------	------	-----	--------	------	------------------	------------

- размещение площадок для хозяйственных целей, общей площадью 168 м2.

Суммарная площадь площадок в границах территории проектирования, принятая в проекте — 828,8 м2.

в т.ч:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста — 560,8 кв.м.;
- для отдыха взрослого населения — 100,0 кв.м.;
- для хозяйственных целей — 168 м2.

#### Объекты социальной инфраструктуры

В границах проектирования проектом планировки предусмотрено увеличение объема нового строительства объектов социальной инфраструктуры, что влечет за собой увеличение плотности застройки, и свидетельствует о рациональном использовании территории.

#### Улично-дорожная сеть

Проектом планировки предусмотрено развитие внутриквартальной дорожной сети - размещение в границах территории планирования проездов транспортных средств к размещаемым объектам капитального строительства.

Размещение автостоянок и парковок предусматривается проектом с использованием пространства нижних этажей строящихся зданий и подземного пространства.

Основные принципиальные решения схемы вертикальной планировки:

- сохранение естественного рельефа на участках опорной застройки с обеспечением водоотвода естественным путем;
- максимально возможное сохранение естественного рельефа на участках нового строительства.

#### Инженерная подготовка территории

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие неблагоприятные для строительства и эксплуатации зданий факторы:

- наличие слабых и заторфованных грунтов.

В данном проекте предусматриваются мероприятия инженерной подготовки территории.

Мероприятия при строительстве на участках со слабыми и заторфованными грунтами направлены на уменьшение деформации основания и включают в себя:

- частичную или полную выторфовку с последующей засыпкой минеральным незаторфованным

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							16

грунтом;

- прорезку (полную или частичную) слоя заторфованного грунта фундаментами, в том числе свайными;

- предварительное уплотнение грунтов на территории, подлежащей застройке.

### 1.3.2. Размещение объектов федерального и регионального значения

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

### 1.3.3. Размещение объектов местного значения

На территории проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов местного значения

### 1.3.4. Размещение планируемых проектом объектов капитального строительства

Проектом предусмотрено размещение объекта капитального строительства "Физкультурно-оздоровительный комплекс" на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040756:23.

После утверждения проекта планировки необходимо получение разрешений:

- на условно-разрешенный вид использования земельного участка;
- на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (процент застройки, величина отступов от границ земельного участка)

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

Проектируемая территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи.

Проектом планировки предусматривается строительство внутриквартальных инженерных сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и связи только в границах территории проектирования с целью подключения объектов строительства к городским сетям в соответствии с договорами технологического присоединения.

Объем работ и финансовых затрат учитывается на дальнейшей стадии проектирования объектов.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

						1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№до	Подпис	Дата		17



Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. На участке расположены отдельно стоящие здания банка, гаражей-автостоянок. В общественной части жилых зданий: расположенных на проектируемой территории расположены: аптека, ресторан, продовольственные и промтоварные магазины, офисные помещения. В соседних кварталах располагаются школа, детский сад, административные здания, поликлиника, различные магазины и пр.

В данный момент в квартале ориентировочно проживает 975 человек. Проектом не предусмотрено увеличение количества проживающих на проектируемой территории. (расчеты приведены в Томе 2 проекта «Материалы по обоснованию проекта планировки территории»).

В табл. 1 приведены сведения о существующей на данный момент необходимости в социальной инфраструктуре (расчет на 975 человек).

Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры, приведены в Томе 2 проекта «Материалы по обоснованию проекта планировки территории».

Таблица 1.

Расчетная численность населения	Количество на 1000 жителей			
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля	
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары
975	100 мест*	180 мест**	70 м2*	30 м2*
	98	176	68,25	29,25

Расчетная численность населения	Количество на 1000 жителей			
	Предприятия общественного питания	Объекты физической культуры		
		Стадион	Спортзал	Бассейн
975	8 мест*	45 мест на трибунах**	350 м2**	75 м2**
	8	44	34,125	73,125

Расчетная численность населения	Количество на 1000 жителей		
	Объекты социального и коммунально-бытового обеспечения		
	Предприятия бытового обслуживания	Бани, сауны	Гостиницы
975	9 рабочих мест**	8 мест**	6 мест**
	9	8	6

\* Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских"

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

Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата	1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							18

поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*\*", а также (\*\*) согласно местным нормам градостроительного проектирования, утвержденным Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567.

### Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

– детский сад №50 «Искорка» ул. Свободы д. 39 на 192 места (расстояние от квартала – 50 м);

– детский сад «Беземотики» ул. Свободы д. 24 на 48 мест (находится внутри квартала);

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в количестве более чем 200 мест при необходимом количестве 98 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 300м. Доступность выполняется.

### Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

– Гимназия №3 ул. Воскресенская, д. 7 на 1078 мест (расстояние от квартала – 250 м);

– Гимназия №6 по пр. Троицкий д. 69 на 1585 мест (расстояние от квартала – 600 м);

– Средняя школа №22 пр. Советских Космонавтов, 69 на 300 мест (расстояние от квартала – 550 м);

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в количестве 2963 мест при необходимом количестве 176 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500–750 м. Доступность выполняется.

### Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

В границах территории проектирования расположены предприятия обслуживания первой необходимости – магазины (по продаже продовольственных и непродовольственных товаров), аптеки, а также предприятия общественного питания, встроенные в 1 этажи жилых домов:

– магазины «Продукты» по ул. Воскресенская, д.15– 268,5 кв.м. торговой площади;

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

						1.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		19

- магазин «Бристоль» по пр. Ломоносова, д.154 — 150 кв. м. торговой площади.
- Аптека по ул. Воскресенская, д.17.
- предприятие общественного питания, по ул. Воскресенская, д.17. — 50 мест
- предприятие общественного питания, пр. Ломоносова, д.154 — 30 мест.
- предприятие общественного питания, пр. Ломоносова, д.154 — 20 мест.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются в объеме более чем 400 кв.м торговой площади при необходимом количестве 97,5 кв.м.

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 100 мест при необходимом количестве 8 мест.

Данные предприятия находятся непосредственно на проектируемой территории. Доступность выполняется.

### **Объекты физической культуры и спорта местного значения**

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта городского значения выполняется в границах территориального округа города Архангельска.

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются:

- Фитнес-клуб «Палестра» по ул. Воскресенская, д.17
- Тренажерный зал «Форма»; ул. Поморская 65 Спортивный клуб «Фитнес джаз»;
- Центр развития и спорта «Норд Арена» пр. Советских космонавтов, д.179.

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

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

### **Предприятия бытового обслуживания и связи**

В границах территории проектирования и в соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, изготовление ключей, ремонт техники.

Отделение почтовой связи Почты России 163046 расположено по адресу: ул. Воскресенская, д.75, корпус 1.

### **Поликлиники и медицинские учреждения**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									20
			Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	1.22 – ППТ.1. ПЗ













2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

### Очередность планируемого развития территории

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
1	Физкультурно-оздоровительный комплекс	3 квартал 2023 г – 4 квартал 2023 г.	3 квартал 2023 г – 4 квартал 2024 г.
2	Православный храм	3 квартал 2023г – 3 квартал 2024 г.	4 квартал 2023 г – 4 квартал 2025 г.

Примечание: сроки проектирования и строительства могут быть уточнены в соответствии с возможностями заказчика.

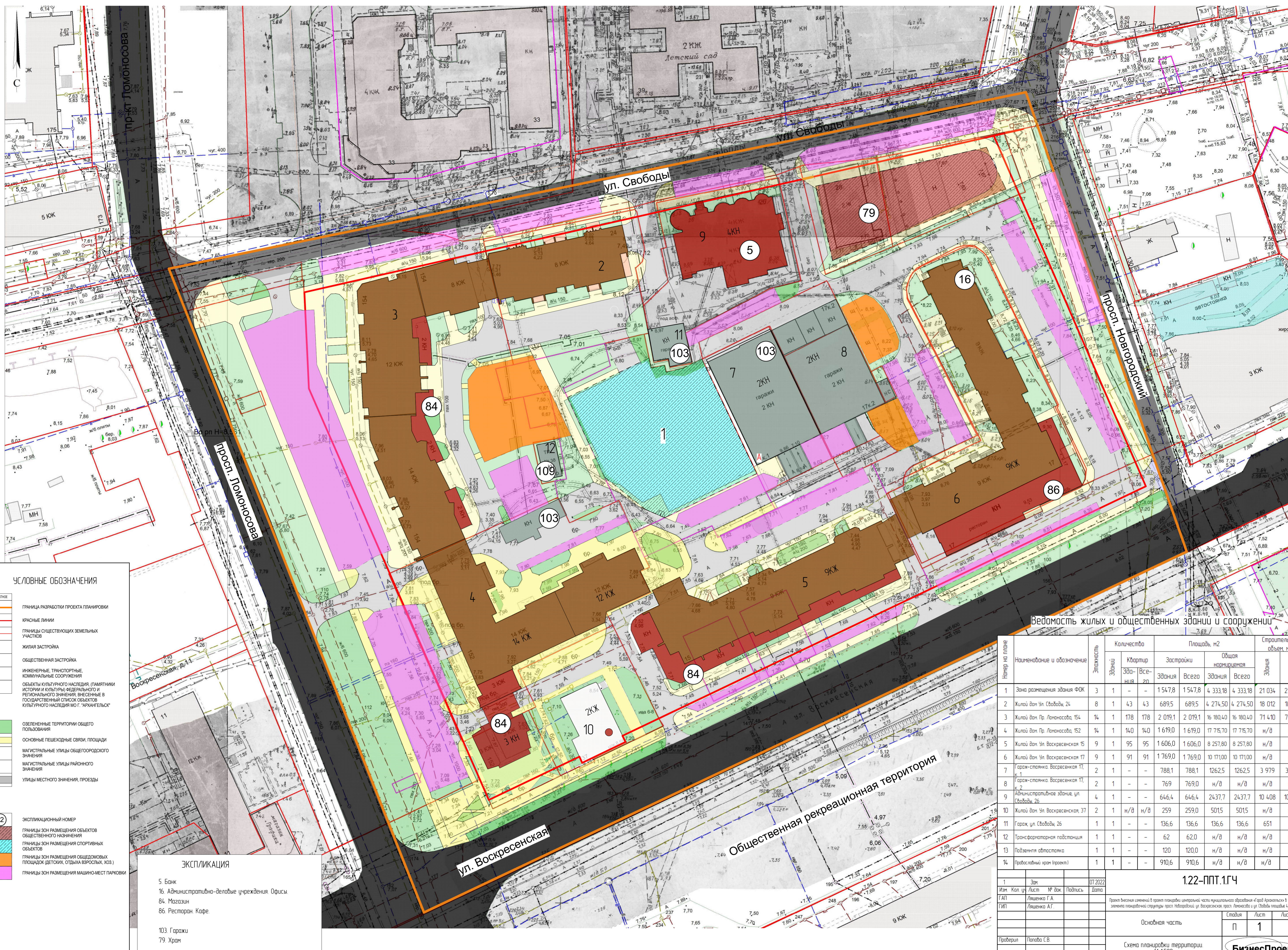
### Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
Транспортная инфраструктура			
1	Внутриквартальные проезды, тротуары и площадки	3 квартал 2023 г – 4 квартал 2023 г.	В соответствии с готовностью объектов
Инженерная инфраструктура			
2	Сети инженерных коммуникаций	3 квартал 2023 г – 4 квартал 2023 г.	В соответствии с готовностью объектов

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инб. №





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- ГРАНИЦА РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
- КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
- ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
- ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА
- ИНЖЕНЕРНЫЕ, ТРАНСПОРТНЫЕ, КОММУНАЛЬНЫЕ СООРУЖЕНИЯ
- ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, (ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ВНЕСЕННЫЕ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ МО Г. АРХАНГЕЛЬСК
- ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- ОСНОВНЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ СВЯЗИ, ПЛОЩАДИ
- МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ ОБЩЕГО РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
- МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
- УЛИЦЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ПРОЕЗДЫ
- ЭКСПЛИКАЦИОННЫЙ НОМЕР
- ГРАНИЦЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ГРАНИЦЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ СПОРТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ
- ГРАНИЦЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЩЕДОМОВЫХ ПЛОЩАДОК (ДЕТСКИХ, ОТДЫХА ВЗРОСЛЫХ, ХОЗ.)
- ГРАНИЦЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ МАШИНО-МЕСТ ПАРКОВОК

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

- 5 Банк
- 16 Административно-деловые учреждения Офисы
- 84 Магазины
- 86 Ресторан Кафе
- 103 Гаражи
- 79 Храм

**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Здания	Квартир	Всего	Площадь, м2		Средствительный объем м3			
						Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Зона размещения здания ФСК	3	1	-	-	1547,8	1547,8	4 333,18	21 034	21 034	
2	Жилой дом Ул. Свободы 24	8	1	43	43	6895	6895	4 274,50	4 274,50	18 012	18 012
3	Жилой дом Пр. Ломоносова 154	14	1	178	178	2 019,1	2 019,1	16 180,40	16 180,40	71 410	71 410
4	Жилой дом Пр. Ломоносова 152	14	1	140	140	1 619,0	1 619,0	17 715,70	17 715,70	н/в	н/в
5	Жилой дом Ул. Воскресенская 15	9	1	95	95	1 606,0	1 606,0	8 257,80	8 257,80	н/в	н/в
6	Жилой дом Ул. Воскресенская 17	9	1	91	91	1 769,0	1 769,0	10 171,00	10 171,00	н/в	н/в
7	Гараж-стоянка Воскресенская 17	2	1	-	-	788,1	788,1	1262,5	1262,5	3 979	3 979
8	Гараж-стоянка Воскресенская 17	2	1	-	-	769	769,0	н/в	н/в	н/в	н/в
9	Административное здание, ул. Свободы 26	4	1	-	-	646,4	646,4	2437,7	2437,7	10 408	10 408
10	Жилой дом Ул. Воскресенская 37	2	1	н/в	н/в	259	259,0	5015	5015	н/в	н/в
11	Гараж, ул. Свободы 26	1	1	-	-	136,6	136,6	136,6	136,6	651	651
12	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	62	62,0	н/в	н/в	н/в	н/в
13	Подземная автостоянка	1	1	-	-	120	120,0	н/в	н/в	н/в	н/в
14	Предсоборный храм (проект)	1	1	-	-	910,6	910,6	н/в	н/в	н/в	н/в

1.22-ППТ.1ГЧ

1	Зач.	07.2022	Дата		
Изм.	Кол. чл.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Ляшенко Г.А.	Проект внесен изменений в проект планировки центральной части муниципального образования «Город Архангельск» в границах земельного планировочной структуры поселка Новоросский ул. Воскресенская, просп. Ломоносова и ул. Свободы площадью 4,6303 га			
ГИП	Ляшенко А.Г.	Основная часть			
Проверил	Попова С.В.	Схема планировки территории М 1500			
		Страница	Лист	Листов	
		П	1		

