

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### Климатические данные района строительства

Район строительства - г. Архангельск

Климатические условия - район IIIA

Расчетная зимняя температура наружного воздуха  $-33^{\circ}\text{C}$

Снеговой район - IV

Расчетное значение веса снегового покрова - 2,4 кПа ( $240\text{кг}/\text{м}^2$ )

Ветровой район - II

Нормативное значение ветрового давления - 0,30 кПа ( $30\text{ кг}/\text{м}^2$ )

Зона влажности - влажная

### Местоположение

Отведенная территория, площадью 2,6345 га, определена для разработки проекта планировки застроенной территории, расположена в Ломоносовском территориальном округе города Архангельска.

Территория расположена в границах просп. Советских космонавтов, ул. Володарского, просп. Новгородский и ул. Серафимовича.

Зона градостроительного зонирования Ж-7 - зона среднеэтажных и малоэтажных многоквартирных жилых домов.

Допускаются жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей. Разрывы от зданий и сооружений до близлежащих жилых домов и объектов благоустройства не превышают допустимых в соответствии с действующими нормативными документами.

Благоустройство дворовой территории размещается на уровне отметок городских улиц и окружающей территории.

### Основания разработки проекта

Проект разработан на основании:

- Распоряжения мэра г. Архангельска от 16.07.2019 №2349р "О подготовке документации по планировке территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул.Серафимовича, просп.Новгородского, ул.Володарского и просп.Советских космонавтов площадью 2.6345га".

В соответствии:

- с заданием на проектирование;
- с градостроительным регламентом;
- с техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений

Подп. и дата	Взам. и нв. №

Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ершов						P	1	9
Н. контр.	Пушкина								
ГИП	Артемьев								

**15-19-ППЗТ.ПЗ**

Основные положения  
размещения объекта  
капитального строительства

**ООО «АКСК»**

и безопасного использования прилегающих к ним территорий и в соответствии с действующими нормативными документами.

## **Площадь территории проектирования**

Площадь отведенной территории составляет 2,6345га.

## **Современное состояние и использование участка**

Граница отведенной территории примыкает к красной линии пр. Советских космонавтов, пр.Новгородский, ул.Серафимовича и ул.Володарского. В границах отведенной территории расположено десять деревянных домов, подлежащих расселению и сносу:

- пр. Советских космонавтов, д.61;
- пр. Новгородский, д.78;
- пр. Новгородский, д.80;
- пр. Новгородский, д.84;
- ул. Володарского, д.48;
- ул. Володарского, д.52 корпус 1;
- ул. Володарского, д.54;
- ул. Серафимовича, д.51 корпус 1;
- ул. Серафимовича, д.55 корпус 1;
- ул. Серафимовича, д.57.

## **Транспортные условия**

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется с магистрали районного значения – пр.Советских космонавтов и ул.Володарского.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами по пр.Обводный канал и такси.

На данный момент есть необходимость осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания квартала.

Необходим ремонт дорожных одежд ул.Володарского и пр.Советских космонавтов.

## **Инженерно-техническое обеспечение**

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

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

Инв.№	Подп. и дата	Взам. инв.№

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

**15-19-ППЗТ.П3**

Лист

2

## **Смежные участки**

Отведенная территория расположена смежно:

- с юга - ул. Володарского;
- с запада – пр. Новгородский;
- с востока – пр. Советских космонавтов;
- с севера – ул. Серафимовича.

## **Объекты социальной инфраструктуры**

Отведенная территория расположена в центральной части города. Данная территория слабо насыщена объектами социальной инфраструктуры. В соседних кварталах расположена МБОУ Средняя школа №22 по пр. Советских космонавтов, д.69.

Проектом планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул.Серафимовича, просп.Новгородского, ул.Володарского и просп.Советских космонавтов, предусматривается строительство детского сада на проектируемой территории.

На смежных участках в непосредственной близости от отведенной территории расположен торгово-развлекательный центр.

## **Требования по сносу, выносу, переносу зданий и сооружений**

На части отведенной территории расположены 10 деревянных жилых дома и хоз. постройки. Жители данных домов подлежат расселению, согласно принятой программе переселения. Деревянные жилые дома и хоз. постройки, инженерные сети, подведенные к данным домам подлежат разборке, сносу в рамках проекта освоения территории.

## **Топографо-геодезические данные**

Топографический план М 1:1000 предоставлен департаментом градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск".

## **Охраняемые объекты историко-культурного наследия**

Граница отведенной территории находится в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3).

## **Зоны и особые условия использования территории**

Граница отведенной территории находится в зоне регулирования застройки.

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№

Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата	Лист	15-19-ППЗТ.ПЗ	3

## **Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения**

Система пешеходных путей в данной жилой застройке сложившаяся. На пути маломобильных групп населения не встречается непреодолимых препятствий. В местах пересечения тротуара с проезжей частью выполнены специальные съезды. С улицы обеспечивается беспрепятственный доступ в проектируемые здания, в холл с лифтами для подъема на необходимый этаж. Площадки перед входом в здание приподняты от тротуара на минимальное расстояние. Дождеприемные решетки и лотки устанавливаются на проезжей части.

### **Требования по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности**

Рассматриваемая территория расположена в городе, отнесенном к 1 категории по ГО и попадает в зону возможных сильных разрушений и радиоактивного заражения.

Категория ГО объекту не присваивается.

Для передачи сигналов гражданской обороны, а также для оповещения персонала о мероприятиях гражданской обороны предусматриваются к использованию следующие средства связи:

- телефонная связь;
- городская радиотрансляция;
- городское телевидение.

Оповещение при угрозе радиоактивного и химического заражения (загрязнения) проводится Главным управлением по делам ГО и ЧС Архангельской области, посредством абонентского телеграфа - подачей сигнала "Внимание всем!" и последующей передачей телеграфного сообщения о радиационной опасности или о химической тревоге по радио и местному каналу телевидения.

Аналогично, оповещение о воздушной (ракетной и авиационной) опасности проводится Главным управлением по делам ГО и ЧС Архангельской области в общей системе оповещения населения подачей сигнала "Внимание всем!" и передачей речевого сообщения о воздушной тревоге по радио и местному телевидению.

### **Решения по инженерно-техническим мероприятиям по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

Категория объекта по молниезащите - II.

Технические решения по защите зданий от грозовых разрядов приняты (по РД 34.21.122-87 "Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений").

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

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист	15-19-ППЗТ.ПЗ	4

В перечне потенциально опасных объектов, аварии на которых могут стать причиной возникновения ЧС на объекте строительства - хранилища хлора ОАО "Соломбальский ЦБК" и ст. Архангельск, аварии на которых могут привести к аварийным проливам с образованием облака паров хлора.

Оповещение при угрозе химического заражения (загрязнения) проводится Главным управлением по делам ГО и ЧС Архангельской области посредством абонентского телеграфа - подачей сигнала "Внимание всем!" и последующей передачей телеграфного сообщения о радиационной опасности или о химической тревоге по радио и местному каналу телевидения.

### **Решения по инженерно-техническим мероприятиям по предупреждению чрезвычайных ситуаций в случае аварий на проектируемом объекте**

В целях обеспечения сохранности существующих строений и безопасности производства работ в разделе "Организация строительства" разработать необходимые мероприятия и конструктивные решения, в т.ч. при необходимости:

- лидерное бурение скважин при проведении сваебойных работ для уменьшения виброродинамического воздействия на окружающую застройку;
- организация мониторинга за зданиями и сооружениями в ходе проведения строительных работ;
- ограждение строительной площадки и организация охраны объекта;
- ввод ограничений углов поворота стрелы крана (ограничение зоны обслуживания), ввод ограничений высоты подъема груза.

### **Решения по инженерно-техническим мероприятиям по пожарной безопасности объекта**

В проекте предусматриваются конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае пожара:

- возможность эвакуации людей наружу до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия ОФП;
- возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и материальных ценностей;
- нераспространение пожара на рядом расположенные здания.

Задача объекта от пожара построена на базе положений, изложенных в Федеральном законе от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и обеспечивается следующими системами:

- системой предотвращения пожаров;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями.

В состав системы предотвращения пожаров входит:

- применение огнестойких и негорючих строительных, отделочных

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

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист	15-19-ППЗТ.ПЗ	5
------	-------	------	--------	-------	------	------	---------------	---

и теплоизоляционных веществ и материалов;

- снижение пожарной нагрузки путем ограничения по применению горючих материалов, при необходимости их огнезащита;

- защита пожароопасного оборудования;

- выполнение мероприятий по исключению источников зажигания и т.п.

Система противопожарной защиты предусматривает огнестойкое строительство и устройство противопожарных преград, обеспечение зданий требуемыми путями эвакуации, внедрение автоматических систем извещения и тушения пожаров, применение первичных средств пожаротушения и другие мероприятия.

К организационно-техническим мероприятиям относятся: организация обучения правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала, разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара, соблюдение и взаимодействие обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожара и т.п.

Степень огнестойкости здания - II.

## **Основные требования к объектам проектирования**

При разработке проекта жилого дома учесть количество этажей, не более 8 этажей.

## **Инсоляция**

Инсоляция жилого здания и прилегающих территорий, в связи с размещением зданий существенно не меняется и соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

## **Благоустройство**

Благоустройство объекта выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами. Форма здания, его постановка на местности, и его внутренняя планировка определены в соответствии с соблюдением санитарно-гигиенических условий. До соседних зданий устроены достаточные нормативные разрывы с учетом не затенения соседних зданий и инсоляции дворовой территории. Здания вместе с окружающей застройкой организует пространство двора. Входы организованы со стороны двора. На дворовом пространстве расположены комплексные площадки общего пользования, озеленение в виде газона, посадки деревьев и кустарников. Въезд и выезд на территорию квартала предусмотрен с ул. Володарского, пр. Советских космонавтов, ул. Серафимовича и пр. Новгородский. Покрытие всех проездов и площадок для стоянки автотранспорта предусмотрено с асфальтобетонным покрытием. Пешеходные тротуары и дорожки - с покрытием мелкоразмерной тротуарной

Инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист	15-19-ППЗТ.ПЗ	6
------	-------	------	--------	-------	------	------	---------------	---

плиткой. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью необходимо устройство специальных съездов для маломобильных групп населения с уклоном не более 10%. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения не должна превышать 0,04м.

Вертикальная планировка участка решается путем инженерной подготовки территории подсыпкой песком не ниже уровня возможного подтопления территории, определенного раз в сто лет. Детальная планировка, определяется при рабочем проектировании, исходя из условий отвода поверхностных вод за счет продольных и поперечных уклонов к дождеприемникам проектируемой и существующей ливневой канализации.

Территория не занятая проездами, тротуарами и площадками - озеленяется путем устройства газонов и посадки деревьев и кустарников в местах свободных от инженерных сетей и путей движения пожарной техники.

Наруженное в ходе строительства благоустройство прилегающей территории должно быть восстановлено в полном объеме.

### Технико-экономические показатели

Существующий, на территории квартала объем жилой площади в многоквартирных жилых домах – ориентировочно 12140 м<sup>2</sup>, остальная застройка индивидуальная проектируемая. Проектируемая жилая площадь – 12700 м<sup>2</sup>.

Исходя из нормы жилья на одного человека

24840м<sup>2</sup>/40м<sup>2</sup> = 621 человек.

Детские площадки: 621\*0.3м<sup>2</sup>/чел = 186.3 м<sup>2</sup>.

Спортивные площадки для существующей застройки: 12140м<sup>2</sup>/40м<sup>2</sup> = 303 человек  
303\*1м<sup>2</sup>/чел = 303 м<sup>2</sup>.

12700м<sup>2</sup>/40м<sup>2</sup> = 318чел.

318\*1м<sup>2</sup>/чел = 318м<sup>2</sup> (спортивные площадки для многоэтажных жилых зданий допускается сокращать на 50%, таким образом площадь спортивных площадок для многоэтажных зданий составляет 159 м<sup>2</sup>).

Всего спортивных площадок: 303 + 159 = 462 м<sup>2</sup>.

Площадки для отдыха взрослых: 621\*0.1= 62.1 м<sup>2</sup>.

Таким образом, для размещения площадок различного назначения требуется – 710.4 м<sup>2</sup>.

Предполагается увеличение плотности населения в данном квартале с 115 чел/га до 236 чел/га, что свидетельствует о рациональном использовании территории в соответствии с нормами 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. Принятая в проекте плотность соответствует значимости проектируемой территории, как центральной части города.

Количество парковочных мест, предназначенных для жителей жилых домов

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

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

15-19-ППЗТ.ПЗ

Лист

рассчитывается исходя из количества жителей

24840м<sup>2</sup>/40м<sup>2</sup> = 621 человек.

621чел\*0,089 = 56 машино-мест.

Проектом планировки предполагается размещение 61 машино-место.

Существующие жилые дома обеспечены парковочными местами.

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь квартала	га	2.6345
2	Площадь существующей застройки квартала	га	0.3720
3	Площадь проектируемой и перспективной застройки квартала	га	0.2610
4	Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га	1.2335
5	Площадь озеленения	га	0.7680
6	Коэффициент плотности застройки	-	0.95
7	Процент использования территории	%	100
8	Процент озеленения	%	29.2

### Вертикальная планировка

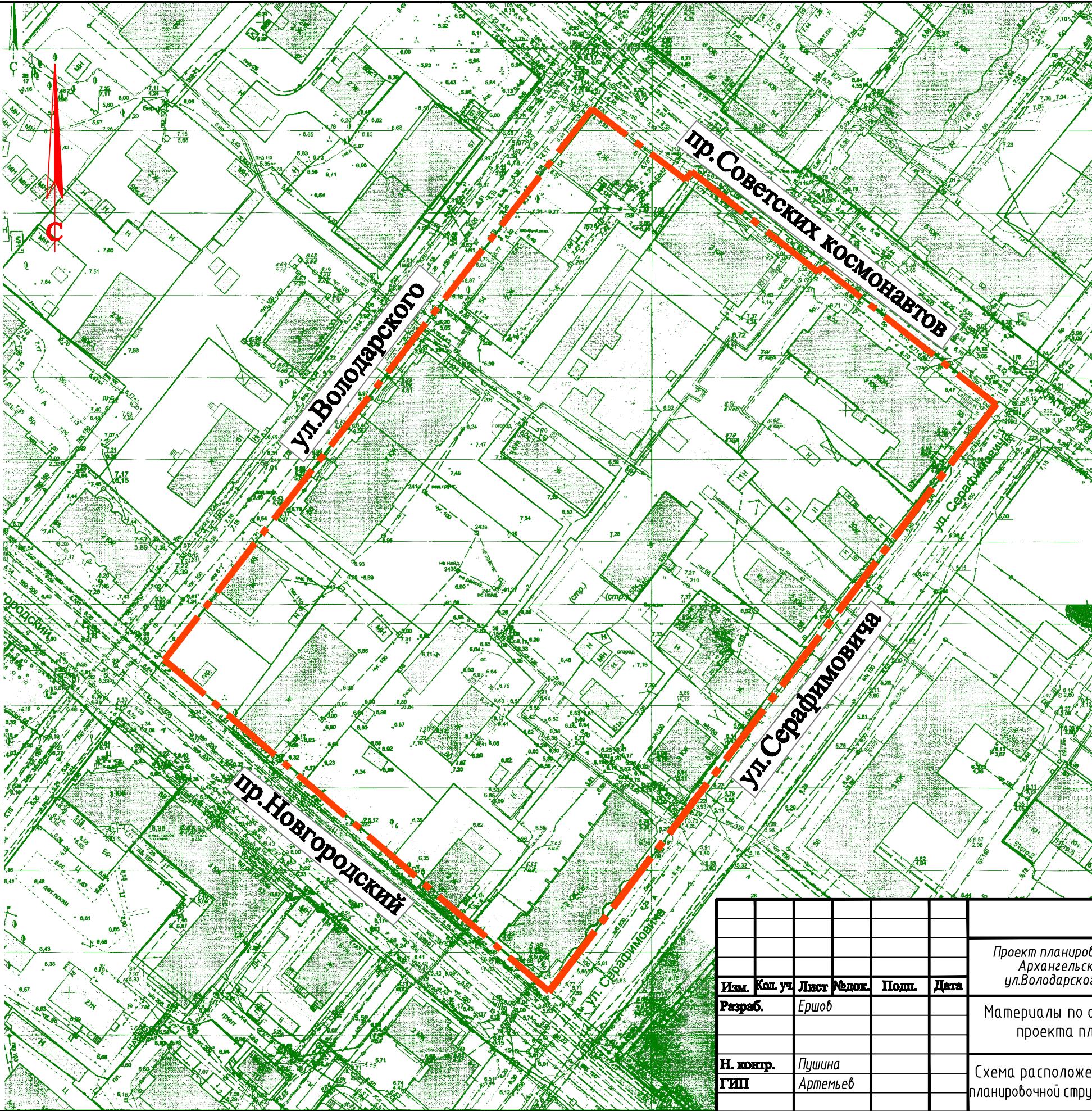
Естественный рельеф местности существующей жилой застройки практически горизонтальный с малозаметным уклоном. Вертикальная планировка существующей застройки основана на сохранении опорных точек, которыми являются высотные отметки красных линий, определяющие взаимное высотное расположение всех зданий. Отвод поверхностных вод с отведенной территории осуществляется посредством ливневой канализации с устройством дождеприемных колодцев.

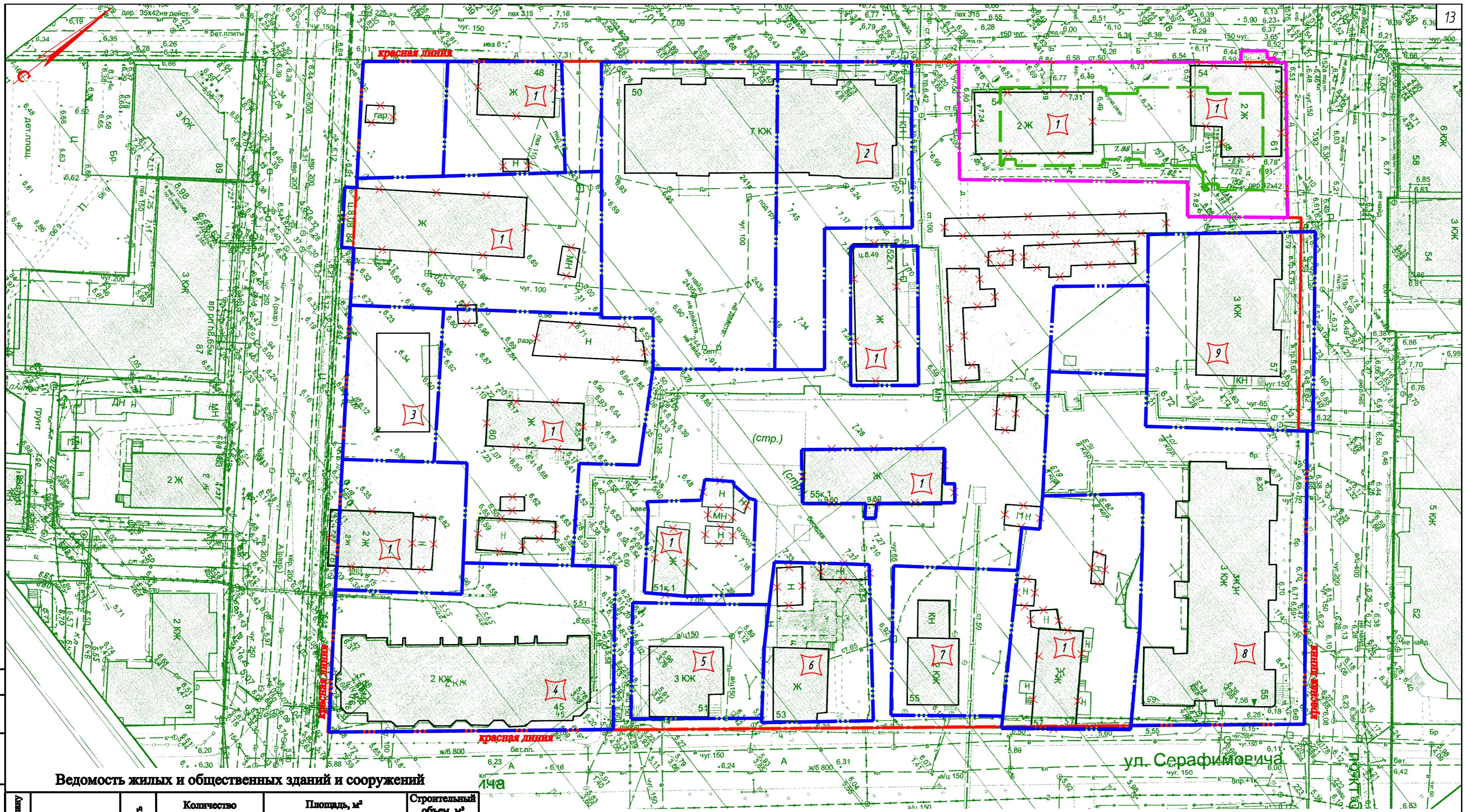
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

15-19-ППЗТ.П3

Лист





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Подпись и дата	Время инв. №	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир		застройки		здания
				здания	всего	здания	всего	
1	Жилой дом (снос)	1,2	10					
2	Жилой дом (существующий)	7	1					
3	Жилой дом (существующий)	2	1					
4	Жилой дом (существующий)	2	1					
5	Жилой дом (существующий)	3	1					
6	Жилой дом (существующий)	1	1					
7	Жилой дом (существующий)	2	1					
8	Жилой дом (существующий)	3	1					
9	Жилой дом (существующий)	3	1					

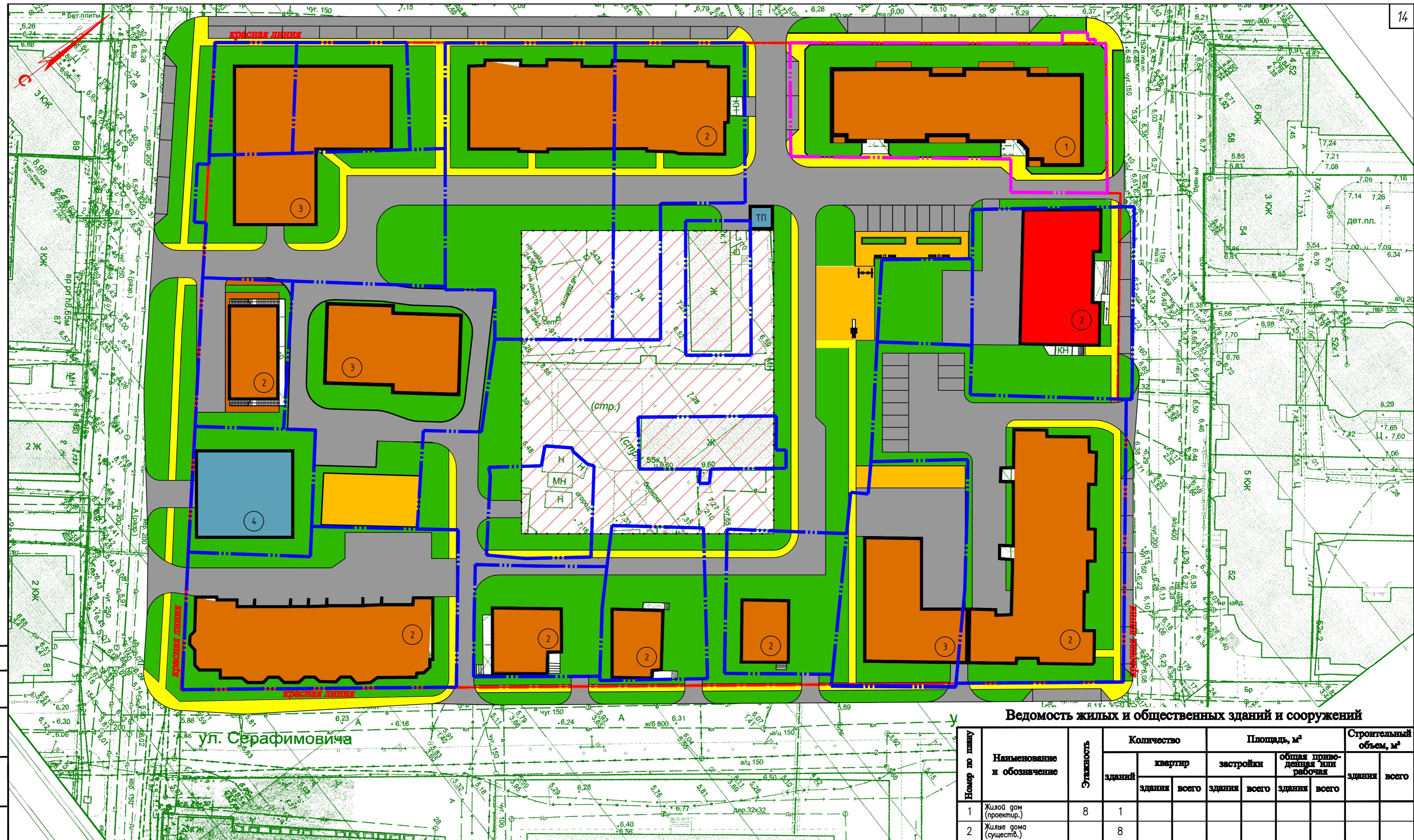
#### Условные обозначения

- граница квартала
- граница проектируемого участка
- граница участка
- проектируемые здания
- красная линия
- разбираемые здания и сооружения
- номер здания, сооружения

#### Примечания

- Все нежилые сооружения, постройки, гаражи в пределах границ участков подлежат демонтажу или переносу на другое место.
- Деревья, попадающие в пятно застройки, подлежат срубу с последующей компенсационной посадкой.
- Инженерные сети, попадающие в пятно застройки, подлежат перекладке, недействующие сети подлежат разборке.

Изм.	Кол. уч.	Лист	Федок.	Подп.	Дата
Разраб.	Ершов				
Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул.Серафимовича, пр.Новгородский, ул.Володарского и пр.Советских космонавтов, площадью 2.6345га					15-19-ППЗТ
Материалы по обоснованию проекта планировки					Стадия Лист Листов
Н. контр.	Пушкина				П 2
ГИП	Артемьев				Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М:1:500
					000 "АКСК"


**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер по плану	Наименование и обозначение	Количество зданий	Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			Квартиры			
			здания	застройки		
1	Жилой дом (проектирован.)	8	1			
2	Жилые дома (существующие)	8				
3	Жилые дома (перспективные)	3				
4	Полуподземная автостоянка (перспективная)	1				

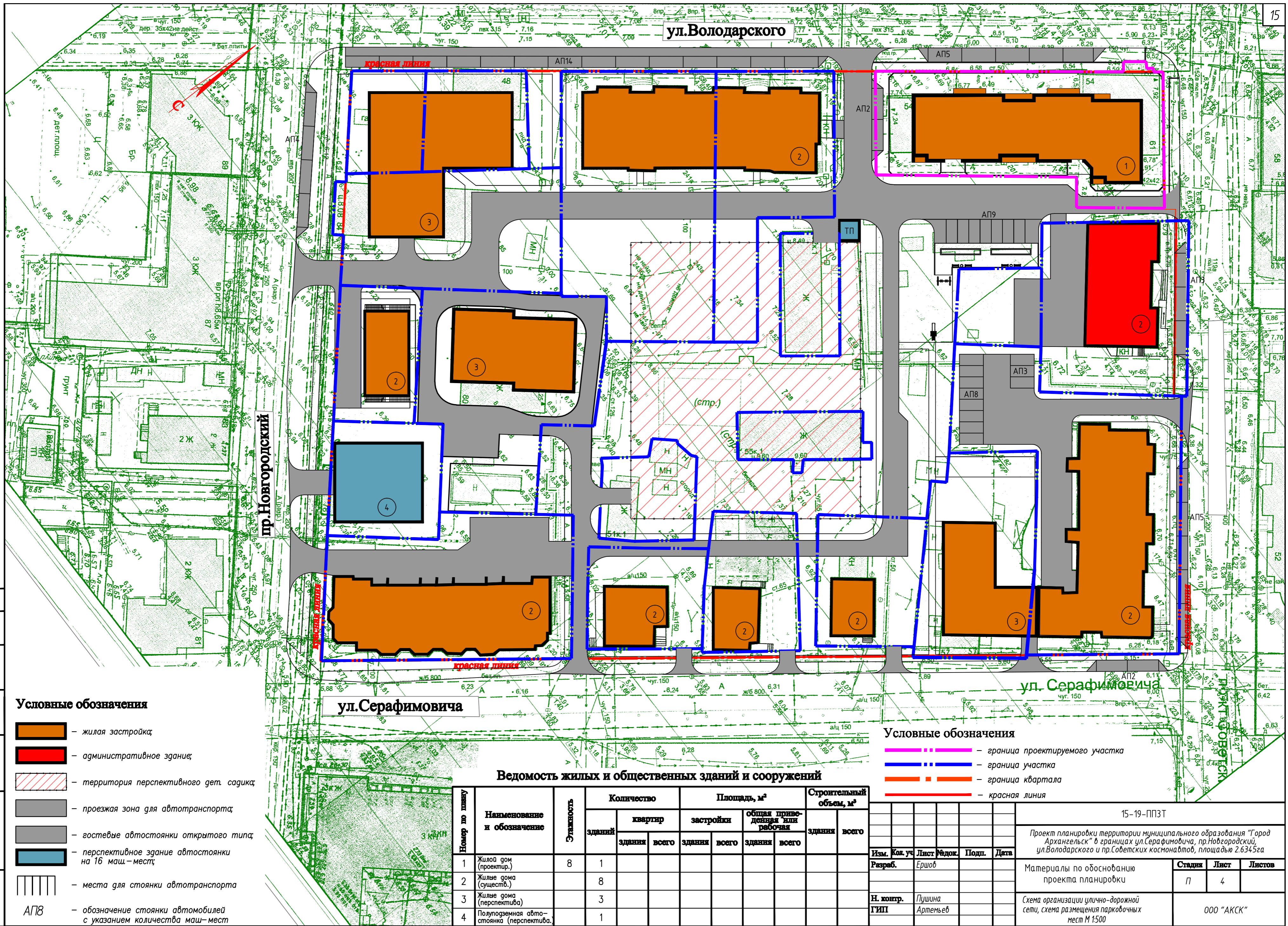
15-19-ППЗТ

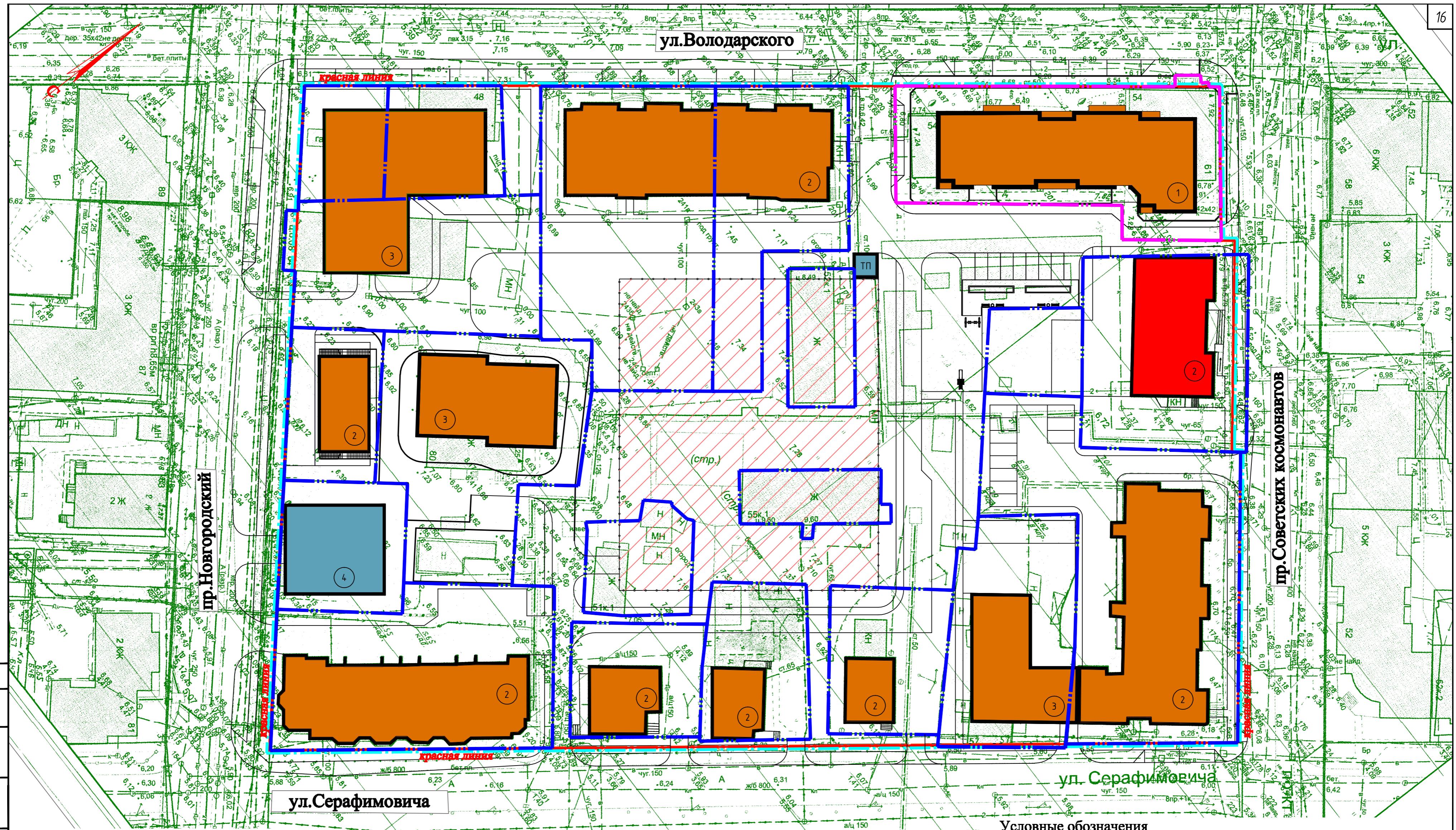
Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул.Серафимовича, пр.Новгородский, ул.Володарского и пр.Советских космонавтов, площадью 2.6345га

Изм. подп.	Подпись и дата	Время инв. №
------------	----------------	--------------

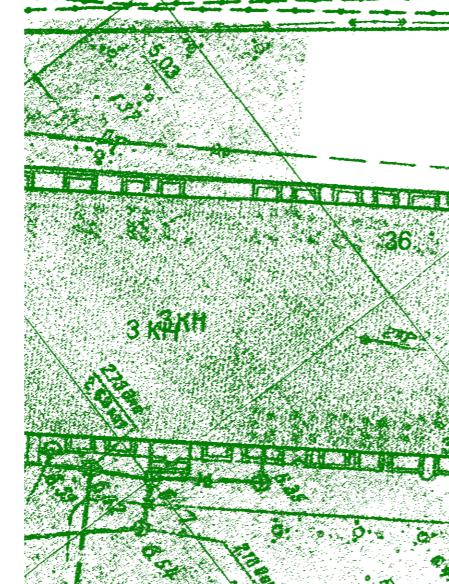
- граница проектируемого участка
- граница участка
- граница квартала
- красная линия

Изм.	Кол. уч.	Лист	Редок.	Подп.	Дата
Разраб.	Ершов				
Материалы по обоснованию проекта планировки					
Н. контр.	Пушкина				
ГИП	Артемьев				
Схема планировки территории М 1:500					000 "АКС"
Стадия	Лист	Листов			
П	3				

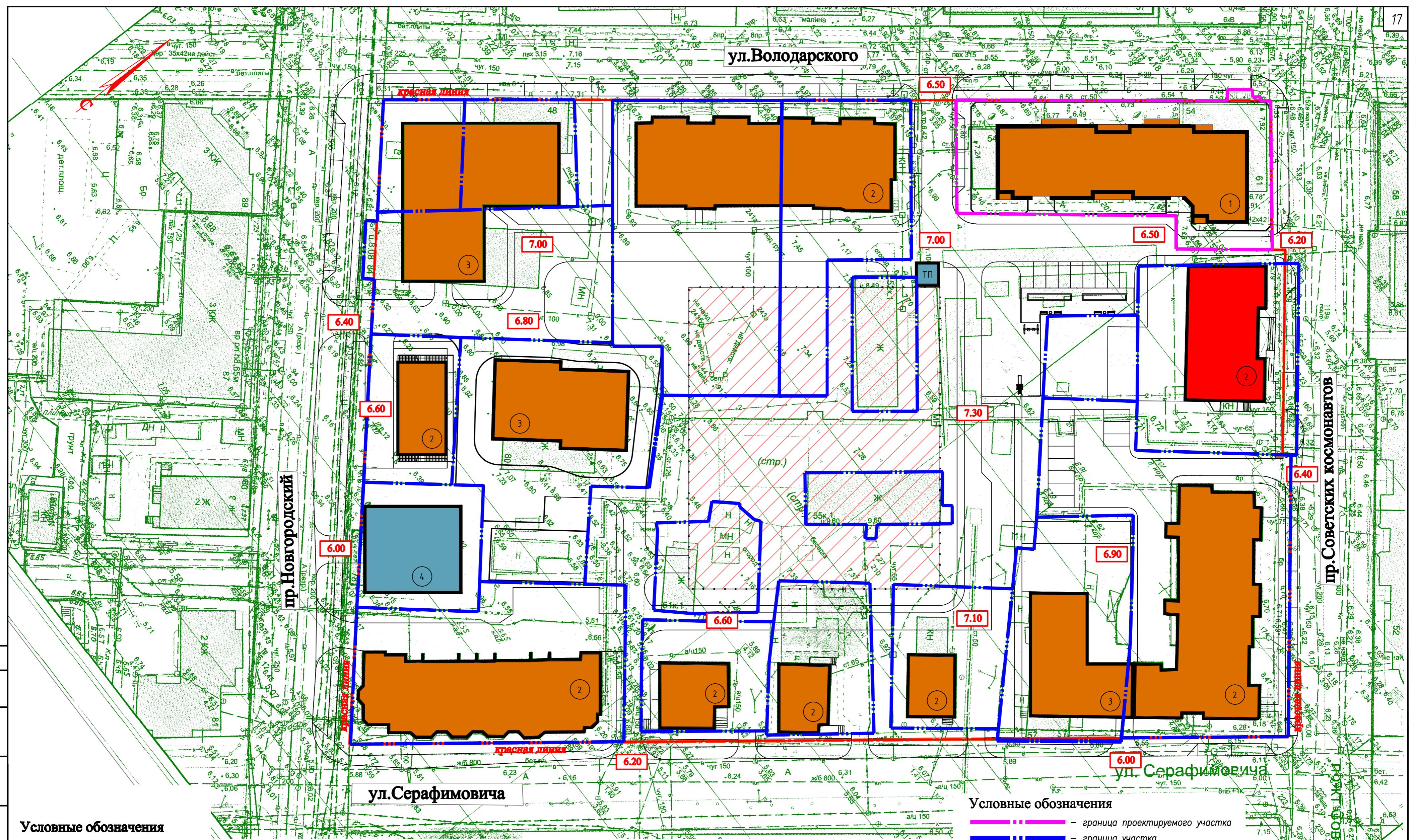




Из № подп. Подпись и дата Время иницие



15-19-ППЗТ					
Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул.Серафимовича, пр.Новгородский, ул.Володарского и пр.Советских космонавтов, площадью 2.6345га					
Изм.	Кол. уч.	Лист	Федок.	Подп.	Дата
Разраб.					
Н. контр.	Пушкина				
ГИП	Артемьев				
Материалы по обоснованию проекта планировки					
Стадия	Лист	Листов			
П	5				
Схема границ с особыми условиями использования территории М 1:500					
000 "АКСК"					



## **Условные обозначения**

-  – жилая застройка;
  -  – административное здание;
  -  – территория перспективного дет. садика;
  -  – перспективное здание автостоянки на 16 маш.–мест;
  -  – директивные отметки

○ 7,50 – существующие отметки

Высотные отметки квартала застройки колеблются в пределах 7.30 м...6.00 м. Инженерная подготовка территории необходима в виде отсыпки песком пониженных мест до уровня существующей капитальной застройки.

## **Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность зданий	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			квартир		застройки		общая приведенная или рабочая		здания	всего
			здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом (проектнр.)	8	1							
2	Жилые дома (существ.)		8							
3	Жилые дома (перспектива)		3							
4	Полуподземная автостоянка		1							

## Условные обозначения

- граница проектируемого участка
  - граница участка
  - граница квартала
  - красная линия

15-19-ППЗТ

от планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул.Серафимовича, пр.Новгородский, олодарского и пр.Советских космонавтов, площадью 2.6345га

нали до обесмећавање

далы по основным  
проекта планировки

вертикальной планировки

000 "AKCK"