

### ***1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории***

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» (утв. решением Архангельской городской Думы от 13.12.2012 № 516) (далее также – ПЗЗ), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- Зона Ж-5 – зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками и малоэтажных многоквартирных жилых домов;
- Зона Ж-7 – зона малоэтажных многоквартирных и среднеэтажных жилых домов;
- Зона Ж-3-1 – зона среднеэтажных жилых домов;
- Зона П-3 и П-5 – производственная зона;
- Зона ВТ-1 - зона железнодорожного транспорта;
- СХ-1 – зона сельскохозяйственного использования;
- ДО-6 – зона общественно-деловой застройки;
- ВЧ-1 – зона размещения военных объектов.

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

#### *Новое строительство*

- 92 дома индивидуальной жилой застройки, общей площадью жилого фонда – 14 509 м<sup>2</sup>;
- 1 трехэтажный многоквартирный жилой дом, общей площадью жилого фонда – 2 196 м<sup>2</sup>;
- 5 пятиэтажных жилых дома, общей площадью жилого фонда – 23 696 м<sup>2</sup>;
- спортивный центр с универсальным игровым залом и плавательным бассейном;
- физкультурно-оздоровительный комплекс;
- три административно-офисных здания;
- одно административное здание;
- три магазина, 535 м<sup>2</sup> торговой площади;
- молодежно-культурный центр;
- организация дополнительного образования;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемых зданий;
- объекты транспортной инфраструктуры: 2 автозаправочных станции на 6 колонок, 2 станции технического обслуживания на 2 и 3 поста, 2 гаражных комплекса хранения индивидуального транспорта на 50 и 40 машино-мест.

#### *Сохраняемые объекты капитального строительства:*

- 220 жилых индивидуальных жилых домов;
- 1 многоквартирный 2-х этажный жилой дом;
- 1 многоквартирный 3-х этажный жилой дом;
- 1 многоквартирный 4-х этажный жилой дом;
- 19 многоквартирных 5-ти этажных жилых дома;

Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
о характеристиках объектов капитального строительства

---

---

- все объекты общественно-деловой сферы;
- открытая сменная общеобразовательная школа;
- Архангельская городская клиническая больница № 4. Городская поликлиника №14;
- Архангельская областная клиническая станция скорой медицинской помощи;
- МБДОУ МО "Город Архангельск" "Детский сад комбинированного вида № 100 "Ельничек";
- МБОУ Средняя школа № 77;
- МУП "Городские бани";
- гаражный кооператив «Стриж»;
- 2 гаражных комплекса;
- 2 автосервиса;
- АЗС контейнерного типа;
- автомойка.

Территория проектирования расположена в планировочном районе «Левобережье».

Площадь в границах проектирования составляет 300,2 га.

Проектом планировки территории устанавливается 56 планировочных элементов.

Площадь в границах красных линий составляет – 172,3 га. Площадь в границах улично-дорожного коридора – 37,03 га. В границах территории объектов железнодорожного транспорта – 29,62 га.

Основные показатели застройки:

- коэффициент застройки – 0,05;
- коэффициент плотности застройки – 0,10;
- плотность застройки – 1,51 тыс.м<sup>2</sup>/га.

Проектными решениями выделены следующие зоны размещения *сохраняемых* объектов капитального строительства:

- Зона объектов жилой застройки, площадь зоны 29,93 га;
- Зона объектов производственного назначения, площадь зоны 23,45 га;
- Зона объектов коммунально-складского назначения, площадь зоны 24,79 га;
- Зона объектов общественно-делового назначения (административные, торговые объекты, гостиница, объект бытового обслуживания населения), площадь зоны 2,74 га;
- Зона объектов социальной инфраструктуры (объекты образования и просвещения, объекты здравоохранения), площадь зоны 3,7 га;
- Зона акваторий, площадь зоны составляет 24,65 га;
- Зона объектов специального назначения (войсковые части), площадь зоны 29,97 га;
- Зона объектов инженерной инфраструктуры, площадь зоны 1,57 га;
- Зона объектов обслуживания автотранспорта, площадь зоны 0,22 га;
- Зона объектов гаражного назначения, площадь зоны 3,96 га;

Проектными решениями выделены следующие зоны *планируемого* размещения объектов капитального строительства:

- Зона объектов жилой застройки, площадь зоны 11,49 га;

Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
о характеристиках объектов капитального строительства

- Зона объектов общественно-делового назначения (административные, торговые объекты, объекты спорта), площадь зоны 10,41 га;
- Зона объектов социальной инфраструктуры (объекты образования и просвещения, объекты культурного развития), площадь зоны 0,26 га;
- Зона объектов инженерной инфраструктуры, площадь зоны 0,06 га;
- Зона объектов обслуживания автотранспорта, площадь зоны 2,44 га;
- Зона объектов гаражного назначения, площадь зоны 1,32 га;
- Озеленение магистральной территории, площадь зоны 10,8 га;
- Рекреация. Площадь рекреационной зоны 5,8 га;
- Питомник хвойных деревьев. Площадь зоны 6,87 га;
- Санитарно-защитное озеленение. Площадь зоны 6,78 га;
- Скверы. Площадь зоны – 1,2 га;
- Природный ландшафт. Площадь зоны – 22,8 га;
- Зона озеленения внутриквартального пространства, площадью 8,79 га;
- Зона улично-дорожной сети, площадь зоны 37,03 га;
- Зона объектов железнодорожного транспорта, площадь зоны 29,62 га;
- Зона внутриквартальных проездов, площадь зоны 1,28 га.

Также на проектной территории выделена зона размещения сохраняемых и планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Площадь зоны – 174,6 га.

Проектом планировки территории определены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. Характеристики зон представлены в таблице ниже.

**Таблица 1**

Характеристика зон планируемого размещения *проектируемых* объектов капитального строительства

№ пп	Показатель	Ед. изм.	Наименование зоны		
			жилого назначения	общественно-делового назначения	социальной инфраструктуры
1	Площадь территории в границах красных линий	га	172,30		
2	Площадь зоны	га	11,49	10,41	0,26
3	Общая площадь объектов	м <sup>2</sup>	40 401	14 332	1 119
4	Площадь застройки объектов	м <sup>2</sup>	1 597	9 484	699
5	Плотность фонда объектов капитального строительства (брутто)	м <sup>2</sup> /га	234,48	83,18	6,49
6	Плотность фонда объектов капитального строительства (нетто)	м <sup>2</sup> /га	3 516,18	1 376,75	4 303,84
7	Плотность застройки (брутто)	%	0,09	0,55	0,04
8	Плотность застройки (нетто)	%	1,38	9,11	26,88

## 2. Характеристики объектов капитального строительства

### 2.1 Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются *жилые дома* со следующими характеристиками:

#### *Одноквартирная жилая застройка*

- этажность: 2,
- количество: 92 объекта,
- площадь застройки: 9 068 м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 14 509 м<sup>2</sup>.

#### *Многоквартирная жилая застройка*

- этажность: 3,
  - количество: 1 объект,
  - площадь застройки: 915 м<sup>2</sup>,
  - общая площадь: 2 196 м<sup>2</sup>.
- 
- этажность: 5,
  - количество: 5 объектов,
  - площадь застройки: 5 924 м<sup>2</sup>,
  - общая площадь: 23 696 м<sup>2</sup>.

### 2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

### 2.3 Объекты общественно-делового назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются объекты общественно-делового назначения со следующими характеристиками.

**Таблица 2**

Характеристика проектируемых объектов общественно-делового назначения

№ п/п	Объект	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>
1	Спортивный центр с универсальным игровым залом и плавательным бассейном	2	1 754	2 806
2	Физкультурно-оздоровительный комплекс	2	4 596	7 354
3	Административно-офисное здание	2	305	488
4	Административно-офисное здание	2	305	488
5	Административно-офисное здание	3	736	1 766

Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
о характеристиках объектов капитального строительства

6	Административное здание	1	788	630
7	Магазин	1	495	396
8	Магазин	1	305	244
9	Магазин	1	200	160
	Итого: 9 объектов		9 484	14 332

## 2.4 Объекты социальной инфраструктуры

К размещению (реконструкции) на территории проектирования предлагаются объекты социальной инфраструктуры со следующими характеристиками:

*Молодежно-культурный центр (бывшее здание котельной (1 этаж):*

- этажность: 2,
- площадь застройки: 183 м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 293 м<sup>2</sup>.

*Организация дополнительного образования (бывшее жилое здание):*

- этажность: 2,
- площадь застройки: 516 м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 826 м<sup>2</sup>.

## 2.5 Объекты иного назначения

### 2.5.1 Объекты озеленения общего пользования

Проектными решениями выделена зона размещения объектов озеленения общего пользования, площадь зоны 62,62 га.

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение территорий озеленения, которые делятся на следующие виды:

1. Озеленение магистральной территории (озеленение вдоль городских улиц), площадь зоны 10,8 га;
2. Рекреация. Площадь рекреационной зоны 5,8 га;
3. Питомник хвойных деревьев. Площадь зоны 6,87 га;
4. Санитарно-защитное озеленение. Площадь зоны санитарно-защитного озеленения 6,78 га;
5. Скверы. Площадь данной зоны – 1,2 га;
6. Природный ландшафт. Площадь зоны – 22,8 га.

Отдельно выделена зона озеленения внутриквартального пространства, площадью 8,79 га.

Таким образом, суммарно, объекты озеленения общего пользования занимают территорию, площадью 62,62 га.

## 2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

### 2.6.1 Водоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- реконструкция насосной станции, при необходимости с установкой устройств частотного регулирования на насосное оборудование;
- демонтаж существующих сетей водоснабжения протяженностью 1 км;
- строительство сетей водоснабжения общей протяженностью 6 км.

Ориентировочный объём водопотребления в границах рассматриваемой территории составит 1582 м<sup>3</sup>/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### 2.6.2 Канализация

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- строительство самотечных канализационных сетей общей протяженностью 0,3 км;
- демонтаж самотечных канализационных сетей общей протяженностью 0,6 км;
- реконструкция трех существующих канализационных станций, при необходимости с установкой устройств частотного регулирования на насосное оборудование.

Ориентировочный объём водоотведения в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составляет 1400 м<sup>3</sup>/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### 2.6.3 Теплоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- реконструкцию котельных, с переводом на природный газ;
- строительство тепловых сетей в двухтрубном исполнении общей протяженностью трассы 0,5 км;
- демонтаж тепловых сетей протяженностью 1,4 км в двухтрубном исполнении.
- демонтаж котельной №9 по ул. Кочуринская, 23 стр. 1;
- демонтаж котельной №10 по ул. Проспект Северный, 24 стр. 1;
- демонтаж сетей теплоснабжения общей протяженностью трассы в двухтрубном исполнении 1,4 км.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит для объектов отапливаемых от централизованных источников теплоснабжения 18,914 Гкал/ч (56683 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит для объектов отапливаемых от индивидуальных источников теплоснабжения 5,3554 Гкал/ч (16537 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение зданий всей территории проектирования определена по укрупненным показателям и составит 24,2694 Гкал/ч (73212 Гкал/год) - (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### 2.6.4 Электроснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- строительство воздушной линии электропередачи ВЛ 0,4 кВ протяженностью 3,8 км;
- строительство кабельной линии электропередачи КЛ 6 кВ протяженностью 1,8 км;
- строительство кабельной линии электропередачи КЛ 0,4 кВ протяженностью 0,8 км;

- строительство двух трансформаторных подстанций.

Ориентировочное суммарное электропотребление рассматриваемой территории составит 5,02 МВт. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования.

### 2.6.5 Газоснабжение

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- строительство сетей газоснабжения высокого давления до котельных общей протяжённостью трассы 5,4 км.

- строительство одного газгольдера;

- строительство сетей газоснабжения низкого давления, от газгольдера до потребителей, общей протяжённостью трассы 0,4 км;

- демонтаж двух газгольдеров;

- демонтаж сетей газоснабжения низкого давления, от газгольдера до потребителей, общей протяжённостью трассы 0,9 км.

Расход газа для отопления от централизованных источников отопления ориентировочно составит 2626,9 м<sup>3</sup>/час (7872623 м<sup>3</sup>/год). Приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

### 2.6.6 Связь

В границах рассматриваемой территории предусматривается:

- демонтаж кабельной линии связи общей протяжённостью 0,6 км.

- строительство кабельной линии связи общей протяжённостью 0,9 км.

Емкость сети телефонной связи общего пользования составляет порядка 1530 абонентских номера.

## 2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

Проектными решениями выделены следующие зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры:

- Зона улично-дорожной сети, площадь зоны 37,03 га;

- Зона объектов железнодорожного транспорта, площадь зоны 29,62 га;

- Зона внутриквартальных проездов, площадь зоны 1,28 га;

- Зона объектов обслуживания автотранспорта, площадь зоны 2,44 га;

- Зона объектов гаражного назначения, площадь зоны 1,32 га.

Предусмотрено новое строительство улиц в зонах жилой застройки:

- количество улиц: 5,

- площадь покрытия: 9 105 м<sup>2</sup>,

- протяженность: 1,53 м<sup>2</sup>.

Предусмотрено новое строительство основных проездов:

- количество проездов: 2,

- площадь покрытия: 3 735 м<sup>2</sup>,

- протяженность: 0,62 м<sup>2</sup>.

Предусмотрено новое строительство объектов транспортной инфраструктуры:

*Станция технического обслуживания:*

Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
о характеристиках объектов капитального строительства

---

---

- количество объектов: 2,
- мощность объектов: 3 и 2 поста,
- этажность: 1,
- площадь застройки: 630 м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 500 м<sup>2</sup>.

*Автозаправочная станция:*

- количество объектов: 2,
- мощность объектов: 6 и 6 топливно-раздаточных колонок,
- этажность: 1,
- площадь застройки: 380 м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 300 м<sup>2</sup>.

*Гаражный комплекс:*

- количество объектов: 2,
- мощность объектов: 50 и 40 машино-мест,
- этажность: 1,
- площадь застройки: 3 330 м<sup>2</sup>,
- общая площадь: 2 665 м<sup>2</sup>.

Для организации сбора и отведения ливневых и талых вод в границах территории проектирования предусмотрено строительство *открытой сети ливневой канализации*:

- водоотводного лотка, общей протяжённостью 4,08 км, (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

- водопропускных труб, общей протяжённостью 0,2 км, (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

- строительство проектируемых локальных очистных сооружений (ЛКОС) поверхностного стока закрытого типа в пределах рассматриваемого проекта планировки, количеством - 14 шт;

Для предотвращения затопления территории паводковыми водами проектом планировки территории предусматривается строительство берегоукрепления шпунтовым ограждением, общей протяженностью 4,14 км, (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### ***3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения***

#### **3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения.

Проектом устанавливается зона размещения *сохраняемых* объектов федерального значения, общей площадью 84,65 га.

В зону объектов федерального значения входят следующие объекты:

- акватории, площадью 24,65 га;
- территория объектов железнодорожного транспорта, площадью 29,62 га;
- территория войсковых частей, площадью 29,97 га;
- пожарно-спасательная часть № 5, площадь территории 0,41 га.

#### **3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения.



Проектом планировки территории устанавливается зона размещения *сохраняемых* объектов регионального значения, куда входит территория подстанции ПС 110/35/6 кВ №7. Площадь зоны – 2,95 га.

### **3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения**

На территории проектирования устанавливается зона размещения объектов местного значения, куда входят следующие объекты капитального строительства:

*проектируемые:*

- социальной инфраструктуры:
  - организация дополнительного образования.

*сохраняемые:*

- социальной инфраструктуры:
  - открытая сменная общеобразовательная школа,
  - Архангельская городская клиническая больница № 4. Городская поликлиника № 14,
  - Архангельская областная клиническая станция скорой медицинской помощи,
  - МБДОУ МО «Город Архангельск» «Детский сад комбинированного вида № 100 «Ельничек»,
  - МБОУ Средняя школа № 77,
- общественно-делового назначения:
  - Администрация Исакогорского и Цигломенского территориальных округов.

Также, в зону объектов местного значения входят некапитальные объекты (территории общего пользования):

- объекты зеленых насаждений общего пользования;
- улично-дорожный коридор;
- инженерные объекты и коммуникации.

Площадь зоны размещения объектов местного значения составляет 87,0 га.

### **3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Фактические показатели обеспеченности территории проектирования объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в полной мере не обеспечивают достаточного уровня комфортности среды.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов регионального значения. Размещаемые объекты

Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
о характеристиках объектов капитального строительства

---

---

местного значения повышают уровень обеспеченности территории объектами социальной, транспортной инфраструктуры и обслуживающими ее объектами коммунальной сферы.

Размещаемые объекты в совокупности с существующими объектами сформировали многоотраслевую сеть обслуживания, обеспечивающую населению базовый социально гарантируемый минимум (стандарт) услуг.

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения дополнены размещением проектируемых объектов, что более полно отвечает нормативным требованиям.