

Индивидуальный предприниматель

Нечаева Людмила Николаевна

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ПРИВОКЗАЛЬНОГО РАЙОНА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"
В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:
УЛ. НАГОРНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 9,2396 ГА**

Том 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 22.005 – ППТ

Архангельск
2022

Инов. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата

Индивидуальный предприниматель

Нечаева Людмила Николаевна

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ПРИВОКЗАЛЬНОГО РАЙОНА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"
В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ
СТРУКТУРЫ:
УЛ. НАГОРНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 9,2396 ГА**

Том 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 22.005 – ППТ

ГИП



НечаеваЛ.Н.

Архангельск
2022

Инд. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
22.005 – ППТ – С	Содержание тома.	3
22.005 – ППТ – ТЧ1	Текстовая часть проекта планировки территории	4-20
	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.	
	2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	
22.005 – ППТ – ГЧ1	Графическая часть проекта планировки территории.	
22.005 – ППТ – ГЧ1-1	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	21

Взам. инв. №												
Подпись и дата												
Инв. № подл.	22.005 – ППТ – С1											
	Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подп.	Дата						
	ГИП		Нечаева Л.Н.			04.2022						
	Архитектор		Натахина М.Ф									
	Разработал		Натахина М.Ф									
Н.контроль		Нечаев Н.А.										
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов										
П	1	1										
						ИП Нечаева Л.Н.						

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

1.1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Нагорной площадью 9,2396 га, разработан проектной организацией ИП Нечаева Л.Н.

Технический заказчик – ООО СЗ "Гавань" (ИНН 7839129287, ОГРН 1207800089672).

Основанием для разработки проекта являются:

- Задание на внесение изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Нагорной площадью 9,2396 га, утверждено распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 15 марта 2022 г. № 1349р.

Проект выполнен в соответствии с:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Архангельской области;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Взам. инв. №												
	Подпись и дата											
Инв. № подл.	22.005 – ППТ – ТЧ1											
	Изм.	Кол.ч	Лист	Индок	Подп.	Дата						
	ГИП		Нечаева Л.Н.			07.2022						
	Архитектор		Натахина М.Ф.									
		Разработал		Натахина М.Ф.								
		Н.контроль		Нечаев Н.А.								
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>17</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	17
Стадия	Лист	Листов										
П	1	17										
						ИП Нечаева Л.Н.						

- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федеральный закон от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";
- РДС 30-201-98. 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*;
- 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. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;
- СП 59.13330.2016 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск" утвержден постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п, внесены изменения Постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 2-п "О внесении изменений в генеральный план муниципального образования "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							22.005 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		2

года" (далее – Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск")

– Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" утверждены постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 г. № 68-п, постановлениями Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06.10.2020 № 70-п, от 02.11.2020 № 76-п, от 06.04.2021 № 14-п, от 08.10.2021 № 60-п, от 04.02.2022 № 5-п внесены изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" (далее – Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск");

– Проект планировки Привокзального района, утверждён Распоряжением мэра города Архангельска от 25.02.2015 № 472р, внесены изменения в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" следующими нормативными правовыми документами: Распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 05.10.2015 № 2948р, Распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 15.08.2018 №2380р; (далее – Проект планировки Привокзального района);

– Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567;

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп;

– Правила благоустройства города Архангельска, утверждены решением архангельской городской думы от 25.10.2017 № 581;

– иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования "Город Архангельск".

Основными задачами проекта внесения изменений в проект планировки Привокзального района является определение:

– объемно-планировочного решения проектируемой многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки в границах земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:040610:619, 29:22:040610:819, 29:22:040610:63, 29:22:040610:1539 с соблюдением минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра, а также предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства территориальной зоны О1, установленных градостроительным регламентом правил землепользования и застройки, утвержденных постановлением министерства строительства и

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							22.005 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		3

архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), а именно: максимальный процент застройки в границах земельного участка 40 процентов, минимальная зона озеленения территории 15 процентов;

– характеристик планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории;

– организации транспортного и пешеходного обслуживания территории в границах элемента планировочной структуры с учетом картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, 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).

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.

Плотность и параметры застройки территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

Плотность и параметры застройки территории

Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечание
Площадь территории проектирования	га		9,2396	
Территории				
Площадь застройки проектируемой территории	га		2,8535	
Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га		4,5454	
Площадь озеленения	га		1,8733	
Коэффициент плотности застройки		2,4*	1,4	
Коэффициент застройки квартала		1,0**	0,3	
Жилой фонд				
Количество проживающих в существующих домах	чел		513	

22.005 – ППТ – ТЧ1

Лист

4

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

Количество проживающих в планируемых жилых домах	чел.		891	
Объем жилой площади существующий	кв.м.		15404	
Объем жилой площади в проектируемых жилых домах	кв.м.		31198	
Плотность населения	чел./ га	***	152	

*Согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" требуемый коэффициент плотности застройки для многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) – 2,4.

**Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" коэффициент застройки квартала для общественно-деловой многофункциональной застройки – 1,0.

***Согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", для многофункциональной общественно-деловой зоны (О1), плотность населения не нормируется.

1.2. Градостроительная ситуация

Элемент планировочной структуры: ул. Нагорная расположен в Октябрьском территориальном округе города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки Привокзального района составляет площадью 9,2396 га.

Границами элемента планировочной структуры являются:

- с юго-восточной стороны – ул. Нагорная,
- с северо-восточной стороны – парк им. Ломоносова,
- с юго-западной стороны – ул. Гайдара,
- с северо-западной стороны – зона специального назначения – территория Кузнечихинского кладбища.

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 проект внесения изменений в проект планировки Привокзального района:

- **многофункциональная общественно-деловая зона;**
- **зона транспортной инфраструктуры.**

Территориальная зона согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск" в границах которых разрабатывается

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			22.005 – ППТ – ТЧ1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

проект внесения изменений в проект планировки Привокзального района – **многофункциональная общественно-деловая зона** (кодированное обозначение - О1)

Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- образование и просвещение (3.5);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- 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:

- 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);
- производственная деятельность (6.0);
- водный транспорт (7.3);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", проектируемая территория располагается в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2)**
- **третий пояс санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;**
- **зона подтопления;**

Взам. инв. №							22.005 – ППТ – ТЧ1	Лист
Подпись и дата							6	
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		

– *приаэродромной территории (3,5,6 подзоны);*

Категория земель – земли населенных пунктов. Рельеф – спокойный.

Проектируемая территория находится в центральной части города, на данный момент активно развивается и имеет хорошо сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск" и учитывает основные положения проекта планировки Привокзального района 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;
- сохранение существующей планировочной застройки и системы композиционных акцентов;
- организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно - планировочное решение проектируемого района выполнено с учетом существующей ситуации.

В корректировке проекта планировки закладываются следующие принципы:

- повышение уровня урбанизации квартала;
- формирование системы обслуживающих и деловых центров на основных планировочных направлениях и композиционных узлах;
- формирование системы пешеходных зон в районе жилой застройки.

Проектом предполагается организация внутренних пешеходных связей и внутривортовых проездов, обслуживающих многоэтажный жилой дом, предполагаемый к размещению на проекте планировки.

Мероприятия по развитию территории, предлагаемые проектом:

- строительство многоквартирных жилых домов с полным комплексом элементов благоустройства;
- строительство мест отдыха, детских и спортивных площадок;
- организация площадок для парковки машин планируемого жилого фонда;
- организация пешеходных потоков;
- создание и обустройство озеленения территории;

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Инв. № подл.	Взам. инв. №
							Подпись и дата

сельских поселений".

Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны проектом выполняются.

Проект повторяет решение, принятое ранее в проекте планировки Привокзального района, утверждённого Распоряжением мэра города Архангельска от 25.02.2015 № 472р (с изменениями), по сносу следующих объектов капитального строительства: здание гаражей по адресу Гайдара, 57 к2; здание автозаправочной станции АрхНефть по ул. Гайдара, 61 к 1.

1.3. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

1.3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск" и Проекту планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" на момент подготовки настоящей Документации по Проекту внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Нагорной площадью 9,2396 га, не предусмотрено зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

1.3.2. Размещение объектов местного значения

Согласно Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск" и Проекту планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" на момент подготовки настоящей Документации по Проекту внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Нагорной площадью 9,2396 га, не предусмотрено зон размещения планируемых объектов местного значения.

В проекте планировки территории не предусмотрено размещения объектов капитального строительства, подлежащих выносу из зоны планируемого размещения линейных объектов.

Принятые решения проекта внесения изменений в проект планировки территории обеспечивают размещение земельных участков, инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства с целью создания благоприятных и безопасных условий для жилищного строительства и проживания граждан на указанной территории развития населенного пункта.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

22.005 – ППТ – ТЧ1

Лист

9

1.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на многоквартирные жилые дома будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

1.5. Транспортные условия

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, 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), транспортная связь обеспечивается по ул. Нагорной (улицы и дороги местного значения).

Размещение планируемых линейных объектов общегородского и районного значения, а так же жилые улицы Схемой транспортной инфраструктуры Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" на территории не предусмотрено.

Ширина внутриквартальных проездов в жилой зоне принята не менее 6 м. Ширина дорожек и тротуаров, расположенных на придомовой территории не менее 2,25 м. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

Парковочные места организованы в соответствии с действующими сводами правил и местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567.

Документацией предусмотрена организация улично-дорожной сети, обеспечивающая проезды на проектируемой территории, в том числе пожарные проезды.

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по жилым улицам ул. Нагорная и ул. Гайдара с выходом на магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения – просп. Обводный канал и ул. Тимме.

В непосредственной близости от территории проектирования расположены остановки общественного транспорта – "Швейная фабрика" по улице Тимме и

Взам. инв. №							22.005 – ППТ – ТЧ1	Лист
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

"Кафе "Дружба" по просп. Обводный канал, а так же наземные пешеходные переходы.

Ширина внутриквартальных проездов в жилой зоне запроектирована 6,0. Ширина дорожек и тротуаров, расположенных на придомовой территории – 2,25 м.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда;
- создание системы основных пешеходных направлений,
- строительство внутриквартальных проездов с шириной проезжей части 6м;

Для территории проектирования предусмотрено **686 м/м**:

- **223 м/м** – открытые парковки для существующей застройки в границах территории проектирования;
- **257 м/м** – встроенные в здания, а также здания гаражей ;
- **206 м/м** – за границами территории в Зоне транспортной инфраструктуры (Т) по ул. Нагорной и ул. Гайдара. На настоящий момент по ул. Гайдара и ул. Нагорной в Зоне транспортной инфраструктуры уже организованы парковочные места и обозначены знаками (6.4. "Парковка (парковочное место)").

Для планируемых многоэтажных и среднеэтажных жилых домов в границах земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:040610:619, 29:22:040610:819, 29:22:040610:63, 29:22:040610:1539 предусмотрено **144 м/м** , в том числе **64 м/м** – наземные , **80 м/м** – в подземном паркинге . Предусмотрено 11 м/м для людей с ограниченными возможностями (10% от расчетного количества м/м).

Требуемое количество **562 м/м** для проектируемой территории проектом обеспечивается, включая наземные парковки и гаражи в количестве **686 м/м** в границах территории проектирования, а так же парковки за границами проектирования по ул. Гайдара и ул. Нагорной в Зоне транспортной инфраструктуры организованы парковочные места и обозначены знаками (6.4. "Парковка (парковочное место)").

Остановки общественного транспорта не попадают в границы территории проектирования.

Вариант размещения проездов, тротуаров, площадок, парковок приведен в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории 22.005-ППТ-ГЧ-2. Расчет по обеспеченности территории парковочными машино-местами представлен в Таблице 4 Тома 2 22.005-ППТ-ГЧ.

1.6. Объекты социальной инфраструктуры

Существующий в границах разрабатываемой территории объем жилой площади ориентировочно составляет **15404 м²** – Жилой дом ЖК Гармония,

Взам. инв. №		Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

ул. Гайдара, 57к3 (номер 14 на листах ГЧ1, ГЧ2), Жилой дом ЖК Гармония,
ул. Гайдара, 57к4 (номер 15).

Проектом предусмотрено увеличение объема жилой площади ориентировочно на **31198 м²** – многоквартирные жилые дома с подземной парковкой (номер 1,2 на листах ГЧ1, ГЧ2), Жилой дом, ул. Гайдара (номер 17).

Общий объём жилой площади учитываемый в проекте – **46602 м²**. Точные площади всех планируемых объектов капитального строительства будут определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации.

15404 м² / 30 м²/чел = 513 человек – учитывает утверждённый проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск", где 30 м²/чел – норма площади жилья в расчете на одного человека для стандартного типа жилого дома согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

31198 м² / 35 м²/чел = 891 человек – количество жителей в проектируемом многоэтажном многоквартирном жилом доме, где 35 м²/чел – среднее арифметическое значение нормы площади жилья в расчете на одного человека, принятое согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*". Использование метода нахождения среднего значения обусловлено тем, что типы жилых домов и квартир, располагающихся на территории проектирования различны – тип бизнес-класса (норма площади жилья в расчете на одного человека 40 м²/чел) и тип стандартного жилья (норма площади жилья в расчете на одного человека 30 м²/чел).

Проект планировки территории учитывает проживание **1404 человек**.

Доступность населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлена на Листе 8 "Схема доступности объектов социальной инфраструктуры М 1:5000" Том 2 "Материалы по обоснованию проекта" 22.005–ППТ–ГЧ2. Радиусы обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, приняты не более указанных в таблице 10.1. СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" и в соответствии с Главой 2 "Местных нормативов градостроительного проектирования», утверждённых Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567.

Ориентировочный расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения выполнен в соответствии с приложением Д СП

Взам. инв. №							22.005 – ППТ – ТЧ1	Лист
Инв. № подл.							22.005 – ППТ – ТЧ1	12
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		

42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских 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, и представлен в Таблице 3.

Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры, приведены в Томе 2 проекта "Материалы по обоснованию проекта". Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения приведены в таблице 3

Таблица 3

Расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения

Расчетная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общественные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
	100 мест на 1000 жителей *	180 мест на 1000 жителей **	70 м ² на 1000 жителей *	30 м ² на 1000 жителей *	8 мест на 1000 жителей *	350 м ² на 1000 жителей *
1404	140 мест	253 места	98 м²	42 м²	11 мест	491 м²

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89", а также (**) согласно местным нормам градостроительного проектирования, утвержденным Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567.

В проекте приведены сведения об образовательных организациях, закрепленных за территорией проектирования в границах ул. Нагорной, предоставленные по запросу заказчика департаментом образования муниципального образования "Город Архангельск". Представлена следующая информация.

Детские дошкольные учреждения.

- МБДОУ детский сад № 178 "Россияночка", Садовая ул., 63 (радиус доступности 220 метров, вместимость 270 мест);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	22.005 – ППТ – ТЧ1	Лист
							13

– МБДОУ Детский сад № 66 Беломорочка, Воскресенская ул., 95, корп. 2

(радиус доступности 330 метров, вместимость 260 мест);

Общеобразовательные учреждения.

– МБОУ СШ № 2, просп. Советских Космонавтов, 188, корп.1

(радиус доступности 350 м, вместимостью 543 чел);

– МБОУ Средняя школа № 10, Воскресенская ул., 95, корп. 3

(радиус доступности 260 м, вместимость 700 мест);

– МБОУ СШ № 45, Садовая ул., 61

(радиус доступности 150 м);

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве **140 мест**. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 300 м. Доступность выполняется. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500-м. Расчетные нормы по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве **253 места**. Доступность выполняется. Расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования до жилых зданий должно быть не более 500 м, согласно п. 2.1.2. санитарным правилам СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи".

В проекте выполнен анализ доступности населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями, представлена следующая расчетная информация.

Продовольственные и непродовольственные товары.

На проектируемой территории, а также на территории, соседней с проектируемой расположен торговый центр "Гиппо" и "Сафари" по ул. Нагорная, ул. Гагарина, ул.Гайдара и ул. Тимме в пешеходной доступности от вновь проектируемого здания, располагаются предприятия обслуживания первой необходимости - магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки (магазины сети "Магнит" и "Пятерочка"). В пешеходной доступности расположен рынок.

Расчетные нормы по торговым предприятиям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве **98 м²** – продовольственные товары, **42 м²** – непродовольственные товары.

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

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по

Взам. инв. №							22.005 – ППТ – ТЧ1	Лист
Подпись и Дата							22.005 – ППТ – ТЧ1	14
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	22.005 – ППТ – ТЧ1	Лист

адресу:

- Фитнес-клуб Salute, ул. Нагорная, 63
(на территории проектирования);
- Фитнес-клуб Nord Gym, ул. Тимме, 22
(радиус доступности 150 м);
- Спортивный, тренажёрный зал, фитнес-клуб ZaWod, ул. Гагарина, 42А
(радиус доступности 150 м);
- Спортивная школа Футболика, ул. Гагарина, 42
(радиус доступности 150 м);
- Спортивный клуб, секция Мах Вох, ул. Тимме, 30
(радиус доступности 140 м);
- Спортивный, тренажёрный зал, ПравИло, ул. Логинова, 80
(радиус доступности 430 м);
- Региональный центр спортивной подготовки Водник, просп. Советских
Космонавтов, 179 (радиус доступности 450 м);
- Стадион Труд, просп. Ломоносова, 252 (радиус доступности 700 м).

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 при необходимом количестве **491 м²**

Предприятия бытового обслуживания и связи.

В шаговой доступности от территории проектирования в торговых центрах "Гиппо" и "Сафари" располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, химчистка, ремонт цифровой техники, изготовление ключей, страхование, ремонт обуви, ремонт часов, ремонт мобильных телефонов, мастерская по ремонту ключей, фото на документы, предприятия общественного питания. Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания и связи для проектируемой территории обеспечиваются.

Поликлиники и их филиалы.

Медицинские учреждения расположены на проектируемой территории и в соседних микрорайонах в шаговой доступности:

- ГБУЗ АО Агкп №1,3 терапевтическое отделение, ул. Тимме, 22
(радиус доступности 400 метров);
- Архангельская городская детская клиническая поликлиника №1, пр-д.
Приорова, д.6 (радиус доступности 640 метров).
- Медклиника Гармония, ул. Тимме, 30 (радиус доступности 140 м);
- Медцентр Детский доктор, ул. Тимме, 17, корп. 2
(радиус доступности 400 м);
- Медцентр, стоматологическая клиника Гиппократ, просп. Советских
Космонавтов, 180 (радиус доступности 550 м);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
------	---------	------	-------	---------	------

22.005 – ППТ – ТЧ1

Лист

15

Радиус обслуживания до поликлиник и медицинских учреждений не должен превышать 1000 метров. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность обеспечивается.

Радиусы обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, приняты не более указанных в таблице 10.1. СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" и в соответствии с Главой 2 "Местных нормативов градостроительного проектирования", утверждённых Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567. Нормативные требования по обслуживанию населения учреждениями, организациями и предприятиями застройке проектом, выполняются.

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории в одну очередь, учитывая взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории.

Продолжительность проектирования, строительства, реконструкции распределительных сетей на территории элемента планировочной структуры должны быть определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации.

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 4

Таблица 4.

Очередность и этапность планируемого развития территории

№ п/п	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап проектирования	Этап строительства
Жилой фонд			
1	Объекты капитального строительства жилой застройки (номер 1 в	1 этап	1 этап

22.005 – ППТ – ТЧ1

Лист

16

	ведомости зданий и сооружений) – 1 очередь		
2	Объекты капитального строительства жилой застройки (номер 2 в ведомости зданий и сооружений) – 2 очередь	1 этап	1 этап

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

22.005 – ППТ – ТЧ1

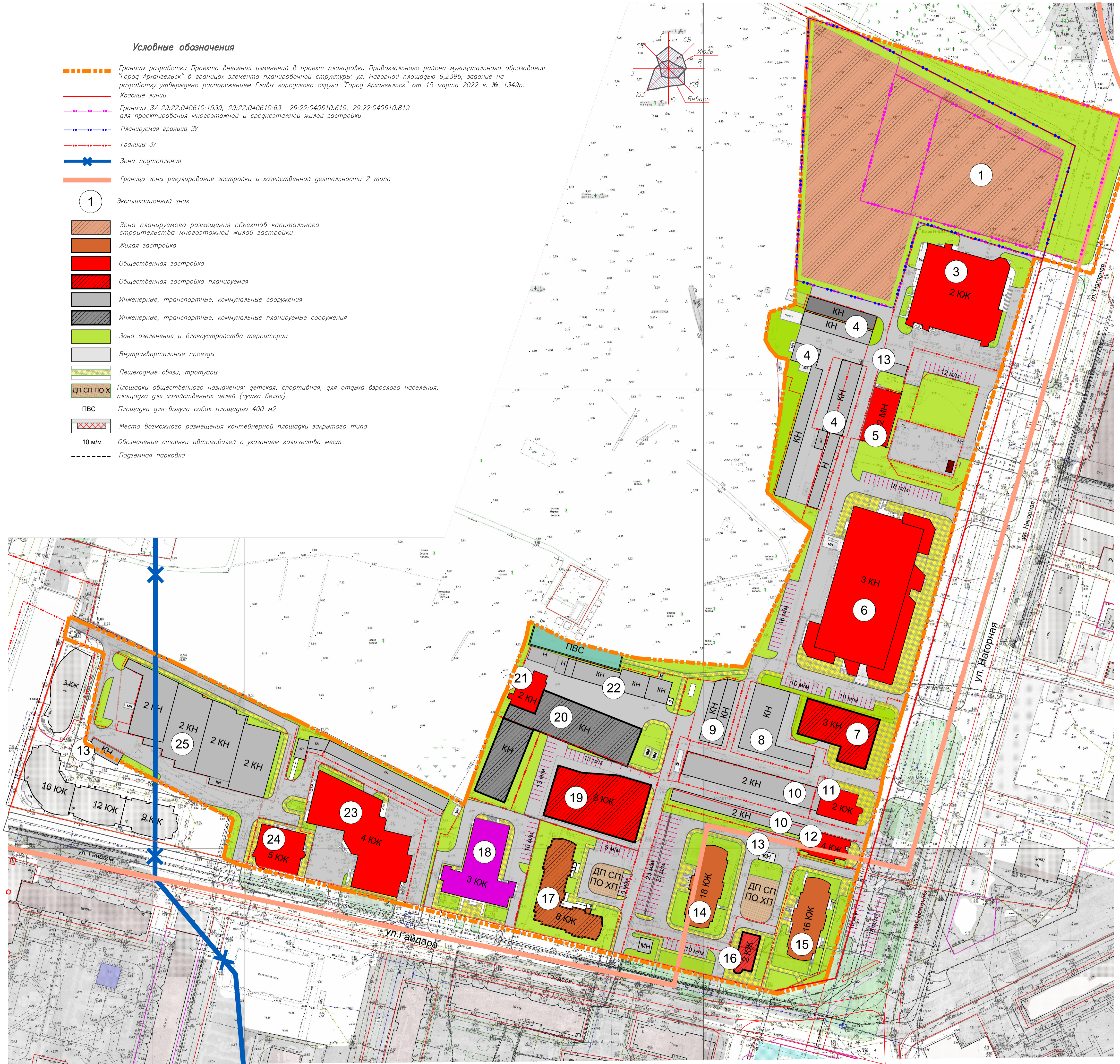
Лист

17

Условные обозначения

- Границы разработки Проекта внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Наворной площадью 9,2396, задане на разработку утверждено распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 15 марта 2022 г. № 1349р. Красные линии
- Границы ЗУ 29:22:040610:1539, 29:22:040610:63 29:22:040610:619, 29:22:040610:819 для проектирования многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки
- Планируемая граница ЗУ
- - - Границы ЗУ
- ✕ Зона подтопления
- Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа

- ① Экспликационный знак
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки
 - Жилая застройка
 - Общественная застройка
 - Общественная застройка планируемая
 - Инженерные, транспортные, коммунальные сооружения
 - Инженерные, транспортные, коммунальные планируемые сооружения
 - Зона озеленения и благоустройства территории
 - Внутриквартальные проезды
 - Пешеходные связи, тротуары
 - Площадки общественного назначения: детская, спортивная, для отдыха взрослого населения, площадка для хозяйственных целей (сушка белья)
 - ПВС Площадка для выгула собак площадью 400 м²
 - Место возможного размещения контейнерной площадки закрытого типа
 - 10 м/м Обозначение стоянки автомобилей с указанием количества мест
 - Подземная парковка



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Пределная этажность здания	Количество		Площадь, м ²		строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки	общая	здания	всего
1	Зона планируемого размещения много-квартирных жилых домов	11	-	-	-	-	-	-
3	Магазин, ул. Наворная, 1	2	1	-	2124	-	2761	-
4	Здания гаражей	1	3	-	1956	1271	-	-
5	Общественное здание, ул. Наворная, 2	2	1	-	453	-	589	-
6	Общественное здание, ул. Гайдара, 63	3	1	-	3214	-	6267	-
7	Общественное здание планируемое	3	1	-	948	-	1849	-
8	Здание автотецентра, ул. Гайдара, 59 к.1	1	1	-	839	-	545	-
9	Здание гаражей	1	1	-	448	-	291	-
10	Здания гаражей, ул. Гайдара 59, ул. Гайдара, 59 с.1	2	2	-	-	1450	1885	-
11	Общественное здание, ул. Гайдара, 59, к.2	2	1	-	354	-	460	-
12	Общественное здание, ул. Гайдара, 59, к.3	4	1	-	313	-	814	-
13	Трансформаторная подстанция	1	3	-	-	238	202	-
14	Жилой дом ЖК Гармония, ул. Гайдара, 57, к.3	18	1	-	697	-	8155	-
15	Жилой дом ЖК Гармония, ул. Гайдара, 57, к.4	16	1	-	697	-	7249	-
16	Общественное здание планируемое	2	1	-	209	-	272	-
17	Жилищный жилой дом, ул. Гайдара	8	1	-	1004	-	5221	-
18	Синагога Звезда Севера, ул. Гайдара, 57, к.1	3	1	-	1115	-	2174	-
19	Зона планируемого размещения административного здания	8	1	-	984	-	4149	-
20	Здание технического обслуживания планируемое	1	1	-	2110	-	1372	-
21	Общественное здание, ул. Гайдара, 57	2	1	-	302	-	393	-
22	Здание гаражей ул. Гайдара, 57, с.1	1	1	-	627	-	408	-
23	Общественное здание, ул. Гайдара, 55	4	1	-	1952	-	4292	-
24	Общественное здание, ул. Гайдара, 55, к.2	5	1	-	578	-	1590	-
25	Здание гаражей, ул. Гайдара, 55, к.1	2	1	-	3192	-	4150	-
26	Зона планируемого размещения планируемой КТП	1	1	-	96	-	62	-

Примечание:

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" проектируемая территория располагается в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗР3-2)
- в третьем поясе санитарной охраны источника водоснабжения;
- в зоне подтопления;
- на прозрачной территории (3, 5 и 6 подзона).

Границы охранных зон объектов культурного наследия, исторические проспекты, улицы, набережные, границы водоохранной зоны, граница прибрежной защитной полосы, границы зоны затопления, границы охранный зоны ЛЭП, границы рабзоохранной зоны на территории проектирования настоящего проекта отсутствуют.

22. 005 - ППТ - ГЧ1

Проект внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Наворной площадью 9,2396 га			
Изм.	Кол.	Лист	Итого
Архитектор	Исполнил	Н.контр.	Дата
ИП Нечаева Л.Н.	ИП Нечаева Л.Н.	ИП Нечаева Л.Н.	ИП Нечаева Л.Н.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ			Страницы
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000			Листов
			Листов

Имя, И.П. Подпись и дата