

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ОмегаПроект»**

163069, область Архангельская, город Архангельск,  
пр-кт Ломоносова, д.81, каб.310  
Телефон: +7 911 579 60 60  
E-mail: omega-proj@yandex.ru

**«Внесение изменений в проект планировки  
центральной части муниципального образования  
«Город Архангельск» в границах элемента  
планировочной структуры:  
ул. Карла Маркса, просп. Новгородский,  
ул. Свободы, просп. Ломоносова площадью 4,61 га»**

**013-24-ПШТ**

**Том 1**

**«Основная часть  
проекта планировки территории»**

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1	б/н		06.2024
2	б/н		06.2024
3	б/н		07.2024
4	б/н		07.2024
5	б/н		08.2024
6	б/н		08.2024

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ОмегаПроект»**

163069, область Архангельская, город Архангельск,  
пр-кт Ломоносова, д.81, каб.310  
Телефон: +7 911 579 60 60  
E-mail: omega-proj@yandex.ru

**«Внесение изменений в проект планировки  
центральной части муниципального образования  
«Город Архангельск» в границах элемента  
планировочной структуры:  
ул. Карла Маркса, просп. Новгородский,  
ул. Свободы, просп. Ломоносова площадью 4,61 га»**

**013-24-ПШТ**

**Том 1**

**«Основная часть  
проекта планировки территории»**

Генеральный директор

Мошников А.С.

Главный инженер проекта

Мошников А.С.

Обозначение	Наименование	Примечание
013-24-ППТ.С1	<b>Содержание</b>	стр.2
013-24-ППТ.ПЗ изм.1,3,4,5,6(зам)	<b>Пояснительная записка</b>	стр.3-22
	<b>Графические материалы</b>	
013-24-ППТ лист 1 изм.1,2,3,5,6(зам)	Схема планировки территории М1:1000.	стр.23

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

6	-	-	д/н	<i>Климов</i>	08.2024
5	-	-	д/н	<i>Климов</i>	08.2024
4	-	-	д/н	<i>Климов</i>	07.2024
3	-	-	д/н	<i>Климов</i>	07.2024
2	-	-	д/н	<i>Климов</i>	06.2024
1	-	зам.	д/н	<i>Климов</i>	06.2024
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал				<i>Климов</i>	05.2024
Н.контроль	Мошников А.С.				05.2024
ГИП	Мошников А.С.				05.2024

013-24-ППТ.С1

Содержание Тома 1 –  
Основная часть проекта  
планировки территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	1



**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 центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Свободы, просп. Ломоносова площадью 4,61 га разработан проектной организацией ООО «ОмегаПроект».

Заказчик проекта – АО "СЗ "Дельта-Строй".

Проект планировки разработан на основании:

- Распоряжения Главы городского округа "Город Архангельск" от 08 апреля 2024 года № 1776р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания в границах элемента планировочной структуры: ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Свободы, просп. Ломоносова площадью 4,61 га.

- Технического задания на подготовку документации по подготовке проекта внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания в границах элемента планировочной структуры: ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Свободы, просп. Ломоносова площадью 4,61 га, утвержденного распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 08 апреля 2024 года № 1776р.

Проект планировки выполнен в соответствии с:

- Градостроительным Кодексом Российской Федерации;  
 - Земельным Кодексом Российской Федерации;  
 - СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*";  
 - СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.";

Взам. инв. №									
	Подп. и дата	013-24-ППТ.ПЗ							
Изм.		Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
	6						-	зам	б/н
Инва. № подл.	Разраб.	Голиков		<i>Голиков</i>	05.24	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	20
	Н.контр.	Мошников			05.24				
	ГИП	Мошников			05.24				



Проект планировки определяет:

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

Масштаб материалов в графической части проекта: М1:1000, М1:2000.

Согласно техническому заданию, проект внесения изменений в проект планировки района 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 1:1000, предоставленной заказчику департаментом градостроительства Администрации городского округа «Город Архангельск» в бумажном и электронном виде.

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

- схему планировки территории М1:1000 (см. лист 1 комплекта 013-24-ППТ, Том 1), на которой отображены:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- 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 очерёдности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

## 1.2. Градостроительная ситуация

Планируемая территория расположена в южной части Октябрьского территориального округа города Архангельска. Площадь территории в границах проекта планировки района составляет 4,61 га.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ППТ.ПЗ

Лист

3

Границами разработки проекта планировки являются:

- с северной стороны - улица Карла Маркса;
- с восточной стороны – проспект Новгородский;
- с южной стороны – улица Свободы;
- с западной стороны – проспект Ломоносова.

Планируемая территория имеет достаточно сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями.

Отведённая для планировки территория – частично застроенный квартал с административными зданиями, детским садом №50 на 160 мест, многоквартирными 3-х этажным и 9-ти этажным жилыми домами, 3-х этажным гаражом для индивидуального легкового автотранспорта, объектами энергетического хозяйства и деревянными жилыми домами, находящимися в аварийном состоянии, расположенными в Октябрьском территориальном округе г. Архангельска. Все многоквартирные 2-х и 3-х этажные деревянные жилые дома подлежат расселению и сносу, как ветхое, аварийное жильё.

Проспект Ломоносова является магистральной улицей районного значения, улица Карла Маркса, проспект Новгородский и улица Свободы являются улицами местного значения.

Граница отведённой территории примыкает к красным линиям ул. Карла Маркса, просп. Новгородского, ул. Свободы и просп. Ломоносова.

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск», планируемая территория находится в зоне смешанной и общественно-деловой застройки, кодовое обозначение зоны – О1-1.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается документация по планировке территории – земли населенных пунктов.

В соответствии с картой градостроительного зонирования на исторически центральную часть города Архангельска М1:5000, разрабатываемая проектом территория находится в границе зон с особыми условиями использования по объектам охраны объектов культурного наследия:

- зона регулирования застройки 1 типа (ЗРЗ-1);
- зона регулирования застройки 2 типа (ЗРЗ-2);
- зона регулирования застройки 3 типа (ЗРЗ-3);
- зона археологического наблюдения «В».

В соответствии с картой границ зон с особыми условиями использования территории городского округа "Город Архангельск" М1:25000, на разрабатываемой проектом территории отсутствуют границы санитарно-защитных зон, границы водоохранной зоны, граница прибрежной защитной полосы, границы зоны затопления и подтопления, границы охранной зоны ЛЭП, границы рыбоохранной зоны. Территория планирования находится в границе третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ППТ.ПЗ

Лист

4

Также территория планирования находится в границе, к которой предъявляются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Проектируемый многоквартирный многоэтажный жилой дом, планируемое детское дошкольное учреждение на 250 мест, изменяют, но не нарушают сложившуюся существующую застройку, поскольку соответствуют сформированным зонам застройки.

Через проспект Ломоносова, планируемая территория граничит с территорией многоэтажной многоквартирной жилой застройки. Через улицу Карла Маркса и улицу Свободы планируемая территория граничит с территорией среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. Через проспект Новгородский планируемая территория граничит с территорией малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки.

### 1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства

Объекты федерального значения расположены за границами территории планирования.

На территории планирования размещаются объекты регионального значения.

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

- ул. Свободы, д.33 - Управление Федеральной налоговой службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу;
- ул. Карла Маркса, д.20 – Архангельский областной суд;

На территории планирования размещаются объекты местного значения.

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

- ул. Свободы, д.39 - 2-х этажный детский сад №50 «Искорка» на 160 мест;

На территории планирования размещаются инженерные и транспортные сооружения. Адрес местонахождения существующих сооружений:

- ул. Карла Маркса, д.20, стр.1 – трансформаторная подстанция (ТП-585);
- ул. Карла Маркса, д.22, к.1 - 3-х этажный гараж на 68 маш-мест для индивидуального легкового автотранспорта;
- ул. Свободы, д.39 - трансформаторная подстанция (ТП-412);

На территории планирования размещаются объекты жилой застройки.

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

- ул. Карла Маркса, д.22 - 3-х этажный многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения;
- ул. Карла Маркса, д.24 – 9-ти этажный многоквартирный жилой дом;
- ул. Свободы, д.47, к.1 - 3-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ППТ.ПЗ

Лист

5

- просп. Ломоносова, д.172, к.1 - 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;
- просп. Ломоносова, д.172, к.3 - 3-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;
- просп. Новгородский, д.137, к.1 - 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

Все деревянные, находящиеся в аварийном состоянии, существующие многоквартирные жилые дома - 4 дома, а также хоз. строения - 5 строений, используемые жителями данных домов, в процессе развития проекта планировки подлежат расселению и сносу.

На территории планировки остаются в сохранности все существующие капитальные здания и сооружения.

Очередность в данном проекте планировки территории принята в соответствии с Генпланом муниципального образования "Город Архангельск". Расчетный срок строительства - 2026 год, перспектива - 2030 год.

Объем нового строительства на территории планирования составит:

- проектируемый 16-ти этажный жилой дом с подземной автостоянкой - 1 здание;
- детское дошкольное учреждение на 250 мест - 1 здание;
- общая площадь квартир в проектируемом жилом доме – 21043.2 м<sup>2</sup>;
- жилая площадь квартир в проектируемом жилом доме – 12329.6 м<sup>2</sup>;
- общая площадь всех квартир на территории планировки – 25166.3 м<sup>2</sup>;
- жилая площадь всех квартир на территории планировки – 14780.1 м<sup>2</sup>;
- общая площадь застройки на территории планировки - 12433 м<sup>2</sup>.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					013-24-ППТ.ПЗ	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.		Подп.

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

### Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры

Таблица 1

Численность населения	Количество мест						
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Бассейны	Стадионы	Спортзалы	Предприятия торговли	Предприятия общественного питания
	100 мест на 1000 жителей *	180 мест на 1000 жителей*	75 м2 зеркала воды на 1000 жителей*	45 мест на трибунах на 1000 жителей*	350 м2 площади пола на 1000 жителей*	280 м2 на 1000 жителей*	40 мест на 1000 жителей*
702 человека	70 мест	126 мест	53 м <sup>2</sup>	32 места	246 м <sup>2</sup>	197 м <sup>2</sup>	28 мест

\* Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по местным нормативам градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск" от 20.09.2017 г. №567 (с изменениями).

Согласно СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* п. 5.6., табл. 5.1, для типа квартир по уровню комфорта: бизнес-класс, норма площади жилья на 1 человека – 40 м<sup>2</sup>.

Согласно инвестиционному контракту о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства объектов жилищного фонда на территории Архангельской области №8-МИП от 12.02.2024 г., п.2.1.1.к – не менее 7% от общей площади жилых помещений должно быть передано безвозмездно в государственную собственность Архангельской области.

Расчёт для данных квартир выполним по уровню комфорта: муниципальный, норма площади жилья на 1 человека – 20 м<sup>2</sup>.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ПШТ.ПЗ

Лист

7

Определим количество человек, проживающих в **проектируемом** жилом доме (1), согласно нормам площади:

Общая площадь квартир – 21043.2 м<sup>2</sup>

в т.ч. - квартиры с уровнем комфорта – муниципальный:

$$0.07 \times 21043.2 = 1473.0 \text{ м}^2$$

- квартиры с уровнем комфорта – бизнес-класс:

$$21043.2 - 1473.0 = 19570.2 \text{ м}^2$$

$$n = (1473.0 / 20) + (19570.2 / 40) = 74 + 490 = \underline{\underline{564 \text{ человека}}}$$

Рассчитаем количество проживающих человек в **существующих** жилых домах на территории проекта планировки, исходя из нормы площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека 30 м<sup>2</sup> для типа жилого дома по уровню комфорта – стандартное жилье, согласно СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* п. 5.6.:

$$(731 + 3392.1) = 4123.1 \text{ м}^2 / 30 \text{ м}^2 = \underline{\underline{138 \text{ человек}}}$$

Общее количество проживающих на территории планировки:  
**(564 + 138) = 702 человека.**

#### *Детские дошкольные учреждения.*

Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются в границе данной территории.

В границе планируемой территории расположен детский сад №50 «Искорка» по ул. Свободы, д.39 на 160 мест. Также на примыкающей к проекту планировки территории, в пределах нормируемого радиуса обслуживания 500 метров расположен детский сад комбинированного вида №119 "Поморочка" по просп. Троицкий д.96, корп.1 на 80 мест, доступность 450 м. Также с доступностью 100 м от планируемой территории, на прилегающей территории соседнего квартала находится частный детский сад «Бегемотики» по ул. Свободы д.24 на 50 мест. Также с доступностью 500 м от планируемой территории, на прилегающей территории находится детский сад комбинированного вида №119 "Поморочка" по ул. Логинова д.24, корп.1 на 280 мест.

Следовательно расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для планируемой территории обеспечиваются, поскольку согласно табл.1 требуется 70 мест.

Радиус обслуживания для дошкольных учреждений не должен превышать 500 метров. Доступность дошкольных учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующих детских садов не превышает 500 метров.

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	013-24-ППТ.ПЗ	Лист
										8

Генеральным планом муниципального образования «Город Архангельск» (с изменениями), в границах элемента планировочной структуры: ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Свободы, просп. Ломоносова площадью 4,61 га на части проекта планировки предусматривается строительство нового социального объекта – детского дошкольного учреждения на 250 мест\*.

\* после утверждения проекта планировки территории, внести изменение в схему размещения муниципальных объектов генерального плана муниципального образования «Город Архангельск».

#### *Общеобразовательные учреждения.*

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения располагаются за пределами данной территории планировки.

На прилегающей к проекту планировки территории, в смежных кварталах находятся: гимназия №3 по ул. Воскресенской д.7, корп. 1 на 900 мест, а также гимназия №6 по просп. Троицкий д.69 на 850 мест, таким образом общее количество доступных общеобразовательных учреждений на:  $(900 + 850) = 1750$  мест.

Расчетные нормы по образовательным учреждениям для планируемой территории обеспечиваются, поскольку согласно табл.1 требуется 126 мест.

Радиус обслуживания для общеобразовательных учреждений не должен превышать 500-800 метров. Доступность общеобразовательных учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующих гимназий №3 и №6 находится в пределах 400-600 метров.

Генеральным планом муниципального образования «Город Архангельск» (с изменениями), в границах элемента планировочной структуры, ограниченного: просп. Троицкий, ул. Карла Маркса, просп. Ломоносова, ул. Свободы предусматривается строительство общеобразовательной школы.

#### *Продовольственные и непродовольственные товары. предприятия общественного питания.*

На планируемой территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Свободы, просп. Ломоносова в пешеходной доступности от вновь проектируемого многоэтажного жилого дома и перспективного здания детского дошкольного учреждения расположены предприятия обслуживания первой необходимости - магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, а также предприятия общественного питания.

Расчетные нормы по торговым предприятиям, предприятиям общественного питания для планируемой территории обеспечиваются полностью, поскольку согласно нормам табл.1 требуется 28 мест для общественного питания и 197 м2 предприятий торговли. На территории проекта планировки в существующем 3-х этажном жилом доме расположен магазин непродовольственных товаров, а на

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ППТ.ПЗ

Лист

9

прилегающей к проекту планировки территории находится достаточное количество предприятий торговли, с площадями, кратно превышающими данные нормы. Имеется необходимость в увеличении количества предприятий общественного питания, ввиду малого разнообразия видов, а также неравномерного расположения на прилегающей территории.

*Физкультурно-спортивные центры и помещения для физкультурно-оздоровительных занятий.*

Ближайшие открытые спортивные площадки расположены: спортивная площадка на территории гимназии №3 по ул. Воскресенской д.7, корп. 1 - в 3-5 минутах ходьбы. Спортивные площадки на территории стадиона «Динамо» по ул. Садовой, 8 - в 8-10 минутах ходьбы.

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу: Спортивный стадион "Динамо" с трибунами на 1500 мест (по нормам табл.1 требуется 32 места) по ул. Садовой 8 находится на расстоянии около 0.8 - 1 км. Бассейн «Водник» по просп. Троицкий, д. 122 с общей площадью зеркала воды 860 м<sup>2</sup> (по нормам табл.1 требуется 53 м<sup>2</sup>) находится на расстоянии около 0.7 – 0.8 км.

4 спортивных зала МБУ ДО "Детско-юношеская спортивная школа №1" по просп. Троицкий, д.69 с общей площадью залов 840 м<sup>2</sup> на расстоянии около 500 - 600 м; 4 спортивных зала Федеральной школы спорта «Олимп» по просп. Ломоносова, д.188 с общей площадью залов 540 м<sup>2</sup> на расстоянии 0.3 – 0.4 км; 5 спортивных залов фитнес-клуба «Палестра» по ул. Воскресенская, д.19 с общей площадью залов - 780 м<sup>2</sup>.

(по нормам табл.1 требуемая площадь спортивных залов 246 м<sup>2</sup>).

Расчетные нормы по физкультурно-спортивным центрам и помещениям для физкультурно-оздоровительных занятий для планируемой территории полностью обеспечиваются.

*Предприятия бытового обслуживания и связи.*

На территории планирования, а также в шаговой доступности от территории планирования располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, ремонт цифровой техники, изготовление ключей, страхование, билетная касса.

Отделение связи Почты России 163081 расположено на смежной территории по адресу: просп. Советских космонавтов, д.115 на расстоянии 450 – 550 м.

Отделение связи Почты России 163000 расположено по адресу: ул. Воскресенская, д. 5 на расстоянии 750 – 800 м.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания и связи для планируемой территории обеспечиваются.

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	013-24-ПТ.ПЗ	Лист
							10



## 1.6. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

Планируемая территория обеспечена почти всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. По территории планировки и в непосредственной близости от нее, проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, наружного освещения и связи. Есть необходимость в прокладке сетей ливневой канализации, ввиду их отсутствия на месте проектируемого многоэтажного жилого дома, а также вследствие изменения вертикальной планировки в ходе застройки территории, чтобы отвод сточных вод от наружных атмосферных осадков был спланированный и организованный.

На территории проекта планировки находится 2 трансформаторных подстанции, подключение проектируемого 16-ти этажного жилого дома планируется от вновь проектируемых электрических сетей.

Необходимость в строительстве дополнительных инженерных сетей - в соответствии с техническими условиями на конкретное строительство. Поскольку проектом планировки предполагается увеличение плотности застройки, этажности зданий и численности населения, то потребуется увеличение мощностей и пропускной способности труб, а также возможные изменения схемы прокладки существующих инженерных сетей.

## 1.7. Результаты инженерных изысканий

Инженерные изыскания в процессе разработки данного проекта планировки не проводились. Инженерные изыскания на территории проекта планировки будут выполнены в необходимом объеме, предусмотренном программой инженерных изысканий перед проектированием многоэтажного жилого дома, детского дошкольного учреждения и инженерных сооружений.

## 1.8. Характеристики планируемого развития территории

### Планировочная структура

Подготовка проекта планировки осуществлена на основании действующего ППТ центральной части муниципального образования «Город Архангельск», утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р (с изменениями). Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта внесения изменений разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными при разработке проекта планировки Октябрьского территориального округа и правилами землепользования и застройки городского округа г. Архангельска.

В основу предложенного градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ППТ.ПЗ

Лист

12

- создание условий для благоприятной экологической среды и жизнедеятельности;
- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обновлением инженерной инфраструктуры;
- создание безопасной среды.

Внутриквартальные проезды на планируемой территории должны быть на нормативном расстоянии от зданий с нормируемой шириной проезда. Вдоль зданий устраиваются тротуары, примыкающие к внутриквартальным проездам, а также пешеходные дорожки для связи с основными путями движения.

Для легкового автотранспорта устраиваются места для стоянки, в местах свободных от подземных инженерных сетей и на нормативных расстояниях от зданий и площадок общего пользования.

Необходимое количество парковочных мест, предназначенных для жителей проектируемого 16-ти этажного многоквартирного жилого дома, рассчитывается исходя из общей площади квартир – **21043.2 м<sup>2</sup>**.

Согласно статье 22 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» №68-п от 29.09.2020 г. (с изменениями), расчёт минимально допустимого количества машино-мест установлен Региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 г. № 123-пп (с изменениями).

число мест хранения автомобилей следует определять исходя из того, что на 135 м<sup>2</sup> общей площади квартир приходится 1 машино-место.

Тогда  $21043.2 \text{ м}^2 / 135 \text{ м}^2 = \mathbf{156 \text{ маш-мест}}$  – необходимое полное количество мест в границе территории.

#### **Проектом планировки предполагается:**

- размещение проектируемой подземной автостоянки на 29 маш-мест;
- размещение 50 машино-мест на территории около проектируемого 16-ти этажного жилого дома в границе земельного участка;
- размещение 80 машино-мест на территории около проектируемого 16-ти этажного жилого дома за границей земельного участка на смежной территории.

Проектом планировки предполагается размещение:  $(29 + 50 + 80) = \mathbf{159 \text{ машино-мест}}$  на территории около проектируемого 16-ти этажного жилого дома, из них **79 маш-мест** предусмотрено в пределах границы земельного участка, что составляет 50.6% от нормативного количества, остальные места для стоянки в количестве 80 маш-мест расположены за пределами границы земельного участка, на смежной территории.

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ПТ.ПЗ

Лист

13





## Расчет количества площадок для проектируемого многоэтажного жилого дома на территории планировки

Таблица 2

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество		Примечание
			По расчету	По факту	
Детская площадка	0.3 кв.м/чел*	564 жителя	169.2	170.0	
Площадка отдыха	0.1 кв.м/чел*	564 жителя	56.4	57.0	
Спортивная площадка	1.0 кв.м/чел*	564 жителя	564.0	285.0	Допускается уменьшение на 50%
Площадка для хозяйственных целей	0.15 кв.м/чел*	564 жителя	84.6	43.0	Допускается уменьшение на 50%
Площадка для стоянки машин жилого дома	1 маш-место/ 135 м <sup>2</sup> общей площади квартир	21043.2 м <sup>2</sup>	156	159	79 маш-мест в границе зем. участка 80 маш-мест за границей зем. участка

\*Нормы приняты согласно "Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск" от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями).

Площадки общего пользования устраиваются с безопасными покрытиями для проектируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома, в соответствии нормативной документацией. Формируется комфортная городская среда и доступная среда для жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Расчет размеров территорий площадок произведем для проектируемого 16-ти этажного жилого дома в соответствии со ст. 20 Правил землепользования и застройки городского округа «ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК», утвержденных постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями).

Детские площадки:  $564 \times 0.3 = 169.2 \text{ м}^2$ .

Спортивные площадки:  $564 \times 1.0 = 564.0 \times 0.5 = 282.0 \text{ м}^2$ .

Площадки для отдыха взрослых:  $564 \times 0.1 = 56.4 \text{ м}^2$ .

Хозяйственные площадки:  $564 \times 0.15 = 84.6 \times 0.5 = 42.3 \text{ м}^2$ .

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ПТ.ПЗ

Лист

16

Согласно п. 3 статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» №68-п от 29.09.2020 г. (с изменениями), допускается уменьшение, но не более чем на 50 процентов, удельных размеров площадок для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями в 9 и выше этажей.

Согласно п. 3 статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» №68-п от 29.09.2020 г. (с изменениями) допускается уменьшение, но не более чем на 50 процентов, удельных размеров площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для образовательных учреждений и населения (спортивный стадион "Динамо" находится на расстоянии около 800 м).

Таким образом, для размещения площадок различного назначения проектируемого 16-ти этажного жилого дома в границах участка требуется:  $(169.2 \text{ м}^2 + 282.0 \text{ м}^2 + 56.4 \text{ м}^2 + 42.3 \text{ м}^2) = 549.9 \text{ м}^2$ .

На планируемой территории предполагается вновь устроить **555 м<sup>2</sup>** площадок различного назначения в т.ч.: детские площадки - 170 м<sup>2</sup>, спортивные площадки - 285 м<sup>2</sup>, площадки для отдыха взрослого населения - 57 м<sup>2</sup>, хозяйственные площадки - 43 м<sup>2</sup>.

Требуемое количество площадок общественного назначения проектом обеспечивается.

Расчет размеров территорий площадок для **существующих** жилых домов на территории проекта планировки выполним в соответствии со ст. 20 Правил землепользования и застройки городского округа «ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК», утвержденных постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями).

Детские площадки:  $138 \times 0.3 = 41.4 \text{ м}^2$ .

Спортивные площадки:  $138 \times 1.0 = 138 \text{ м}^2$ .

Площадки для отдыха взрослых:  $138 \times 0.1 = 13.8 \text{ м}^2$ .

Хозяйственные площадки:  $138 \times 0.15 = 20.7 \text{ м}^2$ .

Таким образом, для размещения площадок различного назначения существующих жилых домов требуется:

$(41.4 \text{ м}^2 + 138 \text{ м}^2 + 13.8 \text{ м}^2 + 20.7 \text{ м}^2) = 213.9 \text{ м}^2$ .

Расчет количества площадок для существующих жилых домов на территории планировки выполнен в Таблице 3. Требуемое количество площадок общественного назначения проектом обеспечивается.

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ПТ.ПЗ

Лист

17

## Расчет количества площадок для существующих жилых домов на территории планировки

Таблица 3

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество		Примечание
			По расчету	По факту	
Детская площадка	0.3 кв.м/чел*	138 жителей	41.4	54.0	
Площадка отдыха	0.1 кв.м/чел*	138 жителей	13.8	18.0	
Спортивная площадка	1.0 кв.м/чел*	138 жителей	138.0	141.0	
Площадка для хозяйственных целей	0.15 кв.м/чел*	138 жителей	20.7	35.0	
Площадка для стоянки машин сущ. жилых домов	1 маш-место/ 135 м <sup>2</sup> общей площади квартир	(731+3392.1) = 4123.1 м <sup>2</sup>	(6 + 25) = 31	(6 + 25 + 68) = 99	31 маш-место в границе зем. участков 68 маш-мест за границей зем. участков

\*Нормы приняты согласно "Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск" от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями).

Общее количество площадок различного назначения на всей территории планировки требуется, не менее чем:  $(549.9 + 213.9) = 763.8 \text{ м}^2$ .

Общее количество площадок различного назначения на всей территории планировки планируется к размещению, не менее чем:  $(555 + 248) = 803 \text{ м}^2$ .

### Система обслуживания населения

Проектом планировки предполагается строительство на данной территории нового объекта – детского дошкольного учреждения на 250 мест.

### Жилищный фонд

Проектом предполагается строительство на данной территории многоквартирного 16-ти этажного жилого дома.

Существующая плотность планируемой территории составляет 30 чел/га. Проект планировки предусматривает увеличение плотности и численности населения в границах разработки проекта планировки территории до 152 чел/га.

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ППТ.ПЗ

Лист

18

## Технико-экономические показатели территории проектирования

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Кол-во
1	Площадь квартала	га	4.61
2	Площадь существующей застройки квартала	га	0.8673
3	Площадь планируемой застройки квартала	га	0.3760
4	Площадь покрытия проездов, мест для стоянки	га	1.0592
5	Площадь покрытия тротуаров, дорожек	га	0.2892
6	Площадь покрытия площадок общего пользования	га	0.0803
7	Площадь территории существующего детского сада	га	0.5143
8	Площадь территории планируемого детского дошкольного учреждения	га	0.5869
9	Площадь озеленения	га	0.8368
10	Коэффициент плотности застройки	-	1.68
11	Процент использования территории	%	100
12	Процент озеленения	%	18.2
13	Процент застройки	%	27.0
14	Общая площадь квартир, существующая / планируемая	м <sup>2</sup>	4123.1/ 21043.2

Объем нового строительства на территории проектирования, в границе земельного участка 29:22:040753:ЗУ1 составит:

- количество жилых домов - 1 здание;
- количество этажей - 16 эт.;
- площадь земельного участка - 7399 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки - 2092 м<sup>2</sup>;
- процент застройки – 28.3 %;
- общая площадь квартир – 21043.2 м<sup>2</sup>;
- процент озеленения в границе участка – 27.8 %.

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ПШТ.ПЗ

Коэффициент плотности застройки – это отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

$$K_{\text{плотн.застр.}} = 77240 \text{ м}^2 / 46100 \text{ м}^2 = 1.68$$

где 77240 м<sup>2</sup> – общая суммарная поэтажная площадь всех зданий на территории планировки;

46100 м<sup>2</sup> – площадь территории планировки

Коэффициент плотности застройки – 1.68, что не превышает установленного для зоны смешанной и общественно-деловой застройки, равного – 1.7.

**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**

### **Очередность планируемого развития территории**

**1 этап** – расселение и снос существующего 2-х этажного деревянного жилого дома, находящегося в аварийном состоянии, по адресу просп. Ломоносова, д.172, к.1;

**2 этап** - работы по разборке недействующих инженерных сетей и переносу действующих инженерных сетей в месте планируемого строительства 16-ти этажного многоквартирного жилого дома.

**3 этап** – проведение инженерных изысканий, работы по проектированию, экспертиза проекта, строительство 16-ти этажного многоквартирного жилого дома (поз.1) с вводом в эксплуатацию;

**4 этап** - расселение и снос остальных существующих деревянных малоэтажных жилых домов и хоз. построек, находящихся в аварийном состоянии на территории планировки под планируемую застройку;

**5 этап** – проектирование и строительство наружных инженерных сетей под планируемую застройку;

**6 этап** - проведение инженерных изысканий, работы по проектированию и строительству детского дошкольного учреждения (поз. 2);

Очередность в данном проекте планировки территории принята в соответствии с Генпланом муниципального образования "Город Архангельск". Расчетный срок строительства - 2025 год, перспектива - 2030 год.

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

013-24-ПШТ.ПЗ

Лист

20



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

НОМЕР НА ПЛАНЕ	НАИМЕНОВАНИЕ И ОБОЗНАЧЕНИЕ	ЭТАЖНОСТЬ	КОЛИЧЕСТВО		ПЛОЩАДЬ, М2				СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ, М3	
			ЗДАНИЙ	КВАРТИР	ЗАСТРОЙКИ		ОБЩАЯ-ПРИВЕДЕННАЯ ИЛИ РАБОЧАЯ		ЗДАНИЙ	ВСЕГО
					ЗДАНИЙ	ВСЕГО	ЗДАНИЙ	ВСЕГО		
1	ЖИЛОЙ ДОМ (ПРОЕКТИР.)	16	1							
1А	ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА НА 29 МАШ-МЕСТ (ПРОЕКТИР.)	1	1							
2	ДЕТСКОЕ ДОШКОЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ (ПЕРСПЕКТИВА)	3	1							
3	ЗДАНИЕ АРХАНГЕЛЬСКОГО ОБЛАСТНОГО СУДА (СУЩЕСТВ.)	3-7	1							
4	ДЕТСКОЕ ДОШКОЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ (СУЩЕСТВ.)	2	1							
5	ЗДАНИЕ ЧФНС (СУЩЕСТВ.)	4	1							
6	ГАРАЖ ЧФМС (СУЩЕСТВ.)	1	1							
7	ЖИЛОЙ ДОМ С ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СУЩЕСТВ.)	3	1							
8	ЖИЛОЙ ДОМ (СУЩЕСТВ.)	9	1							
9	ГАРАЖ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЛЕГКОВОГО АВТОТРАНСПОРТА (СУЩЕСТВ.)	3	1							
10	ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ (СУЩЕСТВ.)	1	2							

ПРИМЕЧАНИЯ

- Данный чертеж выполнен на плановом картографическом материале, выданным департаментом градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск".
- При внесении изменений в проект планировки территории, использованы материалы проекта планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск".

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	- проектируемая многоэтажная жилая застройка		- инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения		- граница территории проектирования (S=4.61 га)
	- проектируемая подземная автостоянка		- проезжая зона для автотранспорта, зона автостоянок открытого типа		- красная линия
	- многоэтажная жилая застройка		- пешеходная зона		- граница зоны планируемого размещения объекта
	- малоэтажная жилая застройка		- зона озеленения		- граница вновь образуемых земельных участков
	- общественная и административная застройка		- детская, спортивная площадки, площадка для отдыха		- граница существующих земельных участков
	- детские дошкольные учреждения		- хозяйственная площадка		- номер здания, сооружения
	- зона размещения детских дошкольных учреждений		- зона планируемого размещения объекта капитального строительства		

6	-	зам.	б/н		08.2024
5	-	зам.	б/н		08.2024
3	-	зам.	б/н		07.2024
2	-	зам.	б/н		06.2024
1	-	зам.	б/н		06.2024
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Голиков Е.С.				05.2024
Н.контр.	Мошников А.С.				05.2024
ГИП	Мошников А.С.				05.2024

013-24-ППТ

Внесение изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Карла Маркса, просп. Новгородский, ул. Свободы, просп. Ломоносова площадью 4,61 га

Основная часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
			П	1	1

Схема планировки территории М 1:1000.

Формат А2

СОГЛАСОВАНО

Взам. инб. №  
Подпись и дата  
Инб. № подл.