



Архангельск

Архитектурно-градостроительная концепция комплексного освоения территории квартала в границах ул. Гагарина, ул. Розинга и просп. Дзержинского

1. Пояснительная записка

1.1 Существующее положение

Краткое описание территории

- Территория, предполагаемая для КРТ, расположена по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, градостроительный квартал 601, ограниченная улицами Газарина, Розинга и проспектом Дзержинского, площадью 27470 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый квартал 29:22:040601.
- Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020г. № 37-п: зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).
- Территориальные зоны согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29.09.2020г. № 68-п: Ж4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами.
- На территории расположены многоквартирные дома, двухэтажные с несущими и ограждающими конструкциями из дерева. Ценные элементы благоустройства отсутствуют.
- Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на многоэтажные жилые дома будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договором технологического подключения. Городским округом "Город Архангельск" предоставлены технические условия на подключение к сетям с необходимыми инженерными нагрузками. Подключение к существующим тепловым сетям ПАО "ТГК-2" будет выполнено в результате их реконструкции, а также строительства новых теплотрасс. Присоединение к электрическим сетям и сетям телефонизации осуществить от точек присоединения, определенными техническими условиями, выданными сетевой организацией. Планируемая точка подключения к сети водоснабжения определяется от действующей водопроводной линии, расположенной вдоль ул. Газарина. Планируемая точка подключения к сети водоотведения определяется от действующей канализационной линии, расположенной перпендикулярно ул. Газарина.
- Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по улицам местного значения – ул. Розинга и просп. Дзержинского. По этим же улицам осуществляется выезд на городскую магистраль общегородского значения – ул. Газарина. В непосредственной близости с территорией проектирования расположены остановки общественного транспорта и наземные пешеходные переходы.

Объем проектируемой жилой площади ориентировочно составляет 39736 м².

$39736 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2 / \text{чел} = 1135 \text{ человек}$

(Согласно таблице 5.1 – "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 4.2.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" принимаем норму площади жилого дома и квартиры в расчете 35 м² на одного человека как среднее значение между 30 м² и 40 м² на человека).

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 4.2.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной (транспортной) доступности объектов местного значения муниципального образования в области образования установлены согласно санитарным правилам СП 2.4. 3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи" п. 2.1.2 (расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования до жилых зданий должно быть не более 500 м, в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности – 800 м).

Таблица 1

Численность населения	Количество требуемых мест				
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания
			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*
1135 человек	114 мест	204 места	79 м ²	34 м ²	9 мест

Детские дошкольные учреждения.

Ближайшие дошкольные учреждения располагаются по адресу:

- детский сад №124 комбинированного вида "Мирославна" по просп. Дзержинского, 25, корп.1 (радиус доступности 150 м, пешеходная доступность 4 мин);
- детский сад №56 комбинированного вида "Тусак" по ул. Газарина, 50, корп.1 (радиус доступности 300 м, пешеходная доступность 6 мин);
- средняя школа №5 с дошкольным отделением по пр. Бадигина, 14 (радиус доступности 350 м, пешеходная доступность 6 мин).

Общеобразовательные учреждения

Ближайшие общеобразовательные учреждения располагаются по адресу:

- средняя общеобразовательная школа №5 с дошкольным отделением по пр. Бадигина, 14 (радиус доступности 350 м, пешеходная доступность 6 мин);
- средняя общеобразовательная школа №2 им. В.Ф. Филиппова по просп. Советских Космонавтов, 188, корп.1 (радиус доступности 700 м, пешеходная доступность 11 мин);
- гимназия №24 по ул. Тимме, 22, корп.3 (радиус доступности 300 м, пешеходная доступность 5 мин).

Поликлиники и их филиалы

- многопрофильный медицинский центр “Диамед” по ул. Самойло, 12, корп.1 (радиус доступности 800 м, пешеходная доступность 12 мин);
- многопрофильный медицинский центр “Гиппократ” по просп. Советских Космонавтов, 180 (радиус доступности 800 м, пешеходная доступность 13 мин);
- Архангельская областная клиническая больница по ул. Самойло, 17 (радиус доступности 900 м, пешеходная доступность 15 мин).

Продовольственные, непродовольственные товары

– в 500 м от предполагаемой территории расположены все необходимые продуктовые магазины, а также отделы непродовольственных товаров и предприятия общественного питания.

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, включая многоквартирные дома

Таблица 2

№ п/п	Адрес объекта	Функциональное назначение	Жилая площадь, м ²	Год постройки	Этажность
1	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Газарина, д. 51	Множokвартирный жилой дом	712,2	1959	2

таблица 2 (окончание)

2	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Газарина, д. 51, корп.1	Многоквартирный жилой дом	711,3	1959	2
3	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Газарина, д. 53	Многоквартирный жилой дом	716,2	1959	2
4	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Газарина, д. 53, корп.1	Многоквартирный жилой дом	412,9	1959	2
5	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Газарина, д. 55	Многоквартирный жилой дом	416,8	1959	2
6	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Газарина, д. 55, корп.1	Многоквартирный жилой дом	412,7	1959	2
7	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Газарина, д. 57	Многоквартирный жилой дом	714,2	1959	2
8	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Газарина, д. 57, корп.1	Многоквартирный жилой дом	413,6	1959	2
9	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Газарина, д. 59	Многоквартирный жилой дом	713,9	1959	2
10	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Газарина, д. 59, корп.1	Многоквартирный жилой дом	727,4	1960	2

1.2 Предложение по комплексному развитию территории

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- образование и просвещение (3.5) (перспектива размещения дошкольного образовательного учреждения на 125 мест);
- благоустройство территории (12.0.2).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные размеры земельных участков:

- минимальный размер земельного участка – 1500 кв. м;
- максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению;
- минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;
- предельное количество надземных этажей – 16;
- предельная высота объекта не более 60 м;
- минимальная доля озеленения территории – 15%;

Реализация программы по комплексному освоению территории предполагается в 4 этапа:

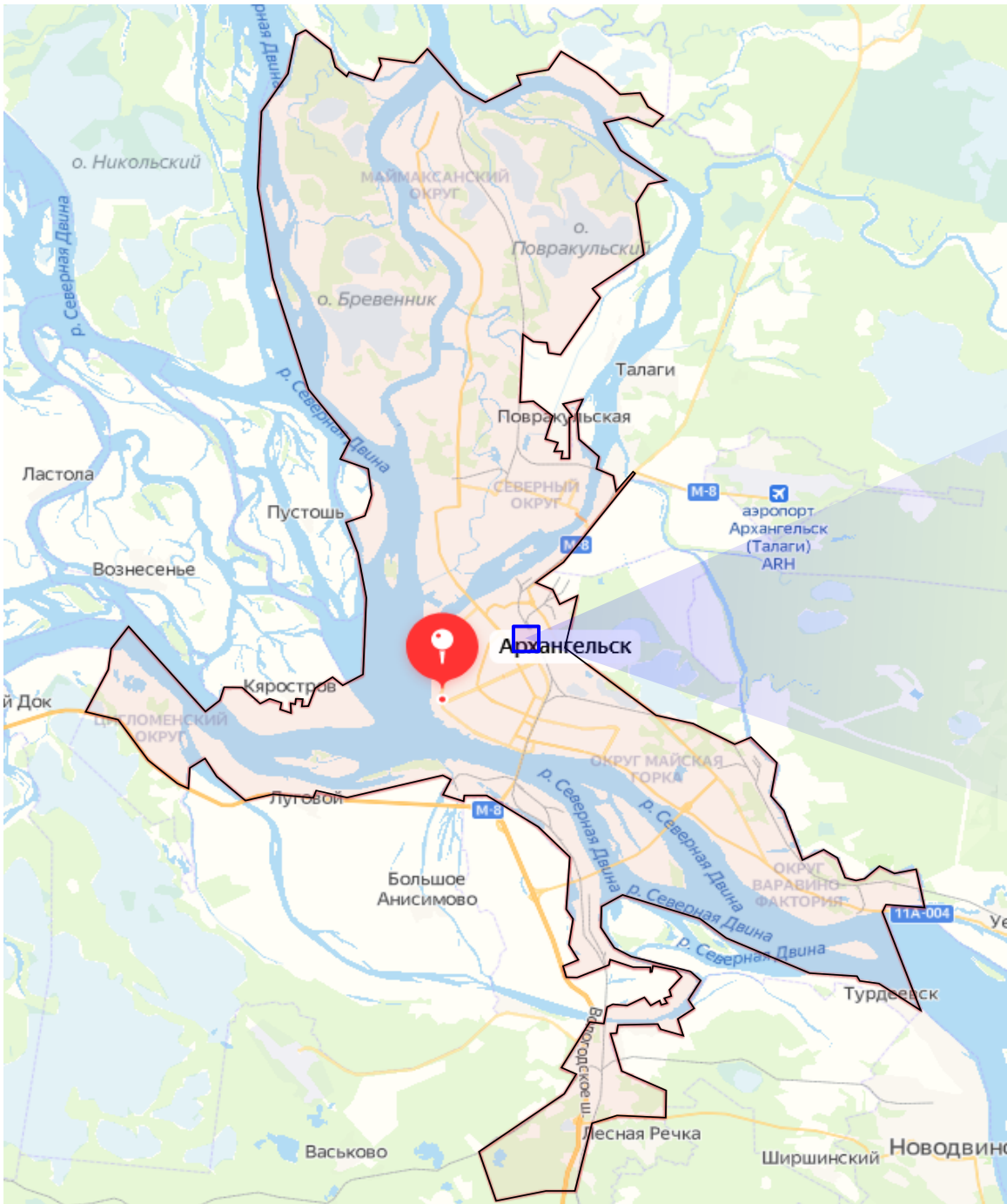
- 1 этап строительства – возведение жилого комплекса в 16 этажей общей жилой площадью 16382 м² сроком реализации до III квартала 2026 года;
- 2 этап строительства – возведение жилого комплекса в 16 этажей общей жилой площадью 15854 м² сроком реализации до III квартала 2029 года;
- 3 этап строительства – возведение жилого комплекса в 16 этажей общей жилой площадью 7500 м² сроком реализации до III квартала 2032 года;
- 4 этап – строительство детского сада на 125 мест сроком реализации с III квартала 2026 года по III квартал 2032 года за счет средств государственной программы.

Технико-экономические показатели:

- площадь территории КРТ – 27470 м²;
- общая площадь жилых помещений – 39736 м² (в т.ч. 1 ЭТАП – 16382 м², 2 ЭТАП – 15854 м², 3 ЭТАП – 7500 м²);
- площадь застройки – 3800 м²;
- детские игровые площадки – 442 м²;
- площадки отдыха взрослых – 115 м²;
- спортивные площадки – 1043 м²;
- хозяйственные площадки – 173 м²;
- парковочные места – 172 машиноместа;
- высвобождаемая территория для перспективного размещения ДОУ на 125 мест – 0,53 Га;
- площадь к расселению: 1 ЭТАП – 2383,4 м²; 2 ЭТАП – 2139,7 м²; 3 ЭТАП – 1428,1 м².

На первых этажах в многоквартирных домах будут расположены дополнительные объекты социального обслуживания общей площадью 1516 м².

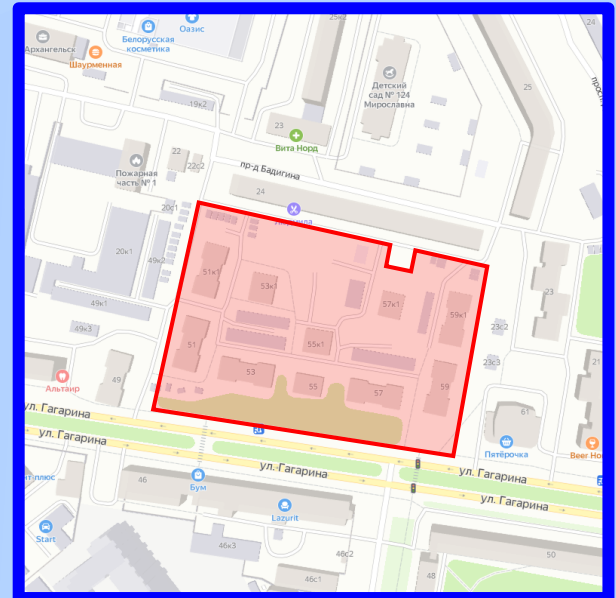
2. Графические материалы
(существующее положение)



2.1 Расположение территории
в планировочной структуре
города, района

Территория квартала




ограниченного ул. Гагарина, ул. Розинга
и просп. Дзержинского



2,747 Га

2.2 Схема существующего использования территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы рассматриваемой территории
-  Территория МКД
-  Участки, не стоящие на кадастровом учёте

Перечень земельных участков, вовлекаемых в КРТ

НА ОСНОВАНИИ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ РФ




№ ЗУ, планируемых к застройке	№ ЗУ, планируемых к благоустройству	№ ЗУ для размещения детского сада на 120 мест	S, м²
29:22:040601:24			687
		29:22:040601:25	346
		29:22:040601:26	654
29:22:040601:27			349
29:22:040601:28			388
	29:22:040601:29		362
	29:22:040601:30		695
29:22:040601:31			660
29:22:040601:32			680
	29:22:040601:54		2084
S _{общ.} , м²			6905

Неограниченная территория общей площадью 20 565 м²

2.3 Схема существующих ЗОУИТ

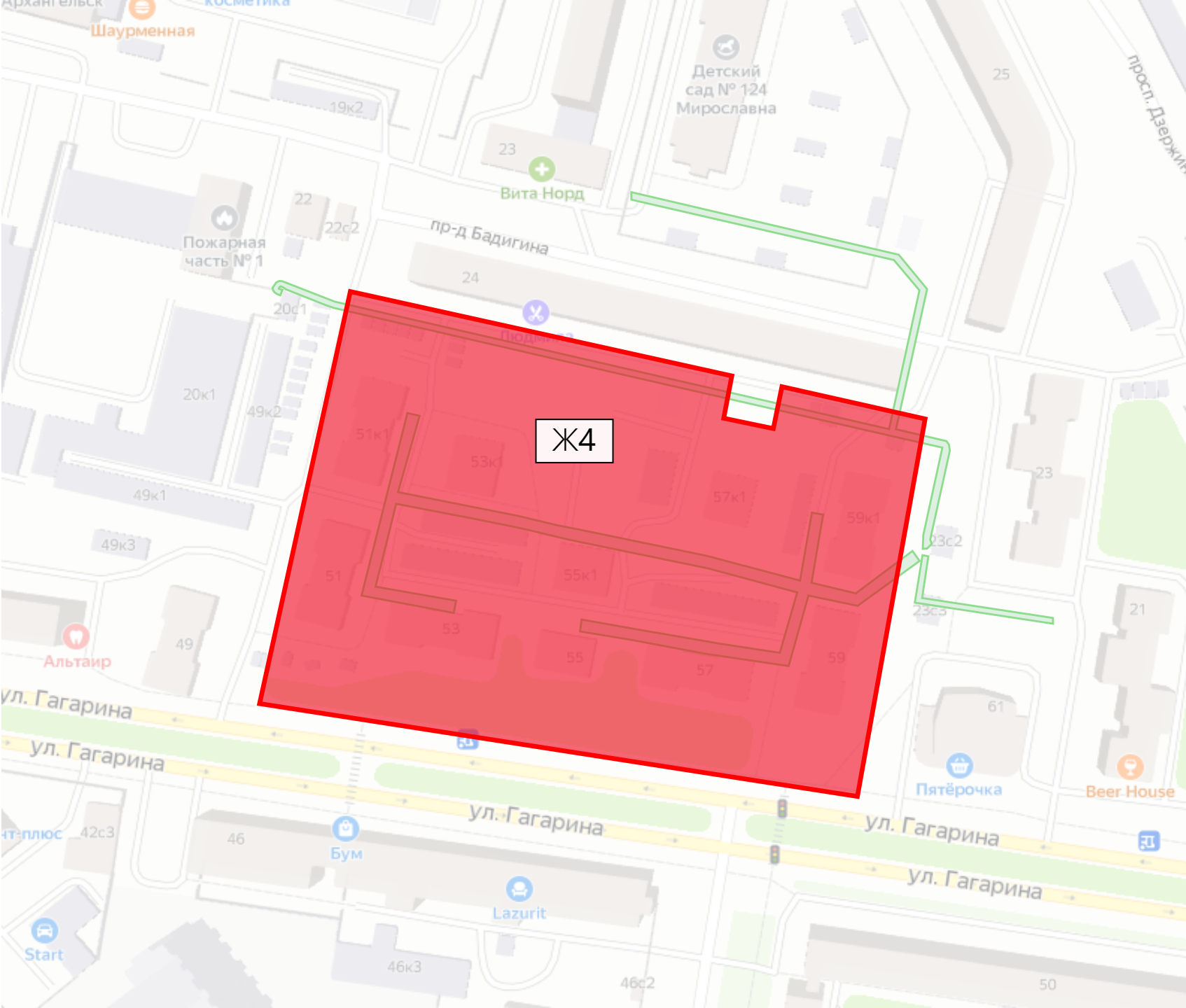
Градостроительные ограничения территории

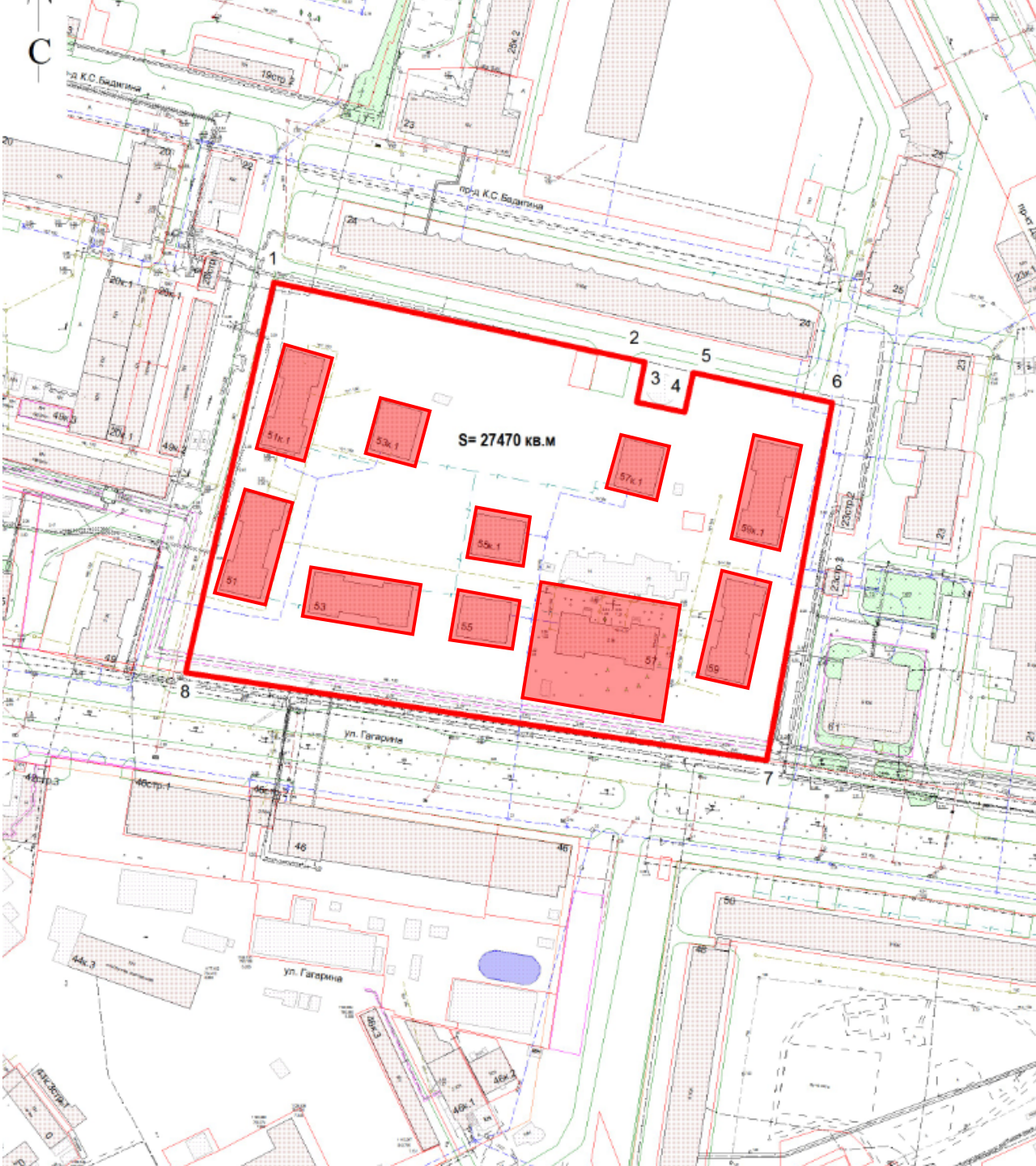
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы рассматриваемой территории
-  Ж4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами
-  Охранная зона инженерных коммуникаций

Данная территория полностью попадает в:

- приаэродромную территорию аэропорта Васьково (третья, пятая и шестая подзона);
- зону подтопления территории





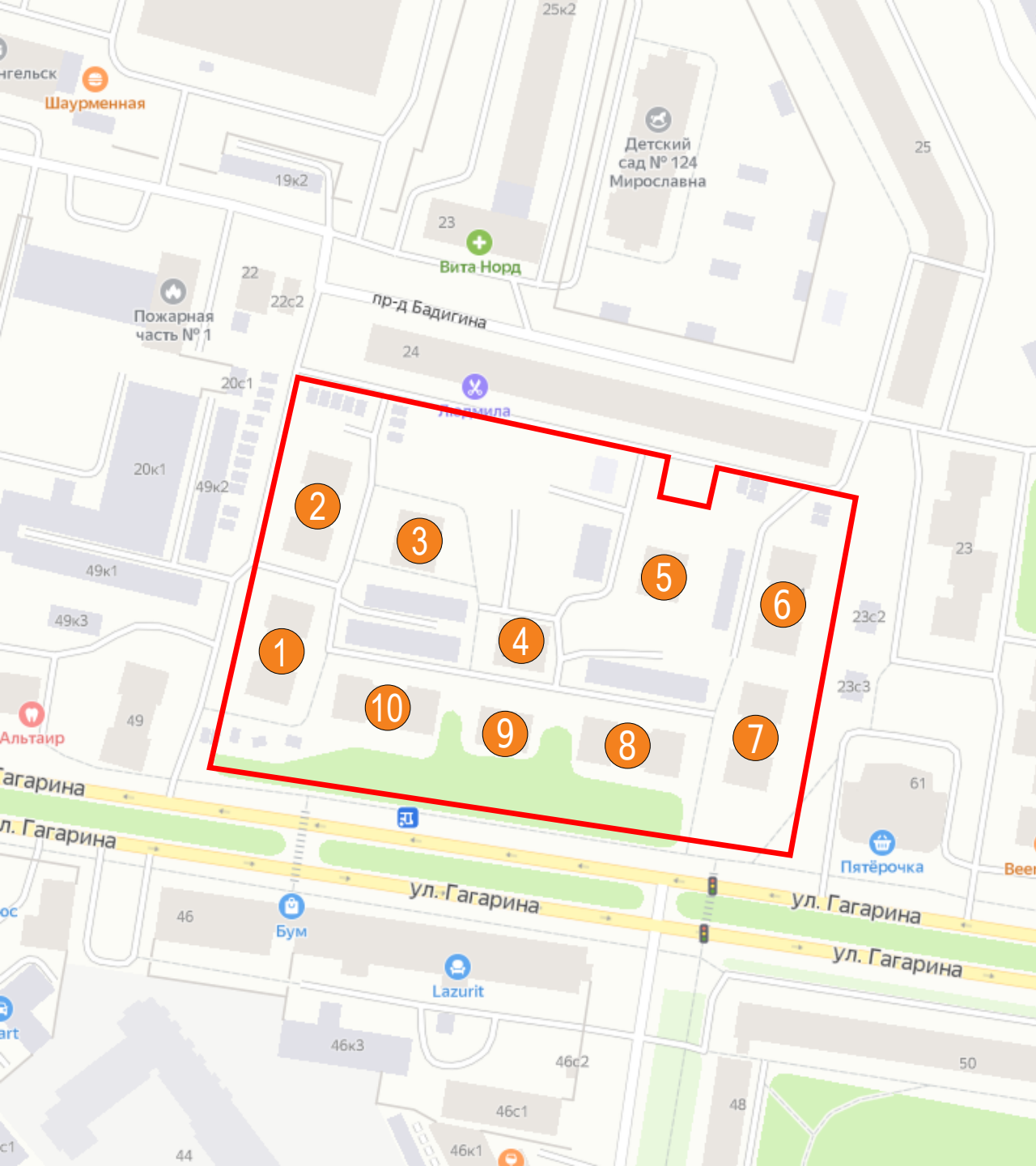
2.4 Экспликация, ТЭП и фотофиксация

Адрес	Год постройки	S к расселению, М ²
ул. Гагарина, д. 51	1959	712,2
ул. Гагарина, д. 51, корп.1	1959	711,3
ул. Гагарина, д. 53	1959	716,2
ул. Гагарина, д. 53, корп.1	1959	412,9
ул. Гагарина, д. 55	1959	416,8
ул. Гагарина, д. 55, корп.1	1959	412,7
ул. Гагарина, д. 57	1959	714,2
ул. Гагарина, д. 57, корп.1	1959	413,6
ул. Гагарина, д. 59	1959	713,9
ул. Гагарина, д. 59, корп.1	1960	727,4
S _{общ} , М ²		5951,2

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы рассматриваемой территории
- Сносимые МКД

Фотофиксация домов, подлежащих расселению и сносу
в рамках комплексного развития территории



1



2



3



4



5



6



7



8



9








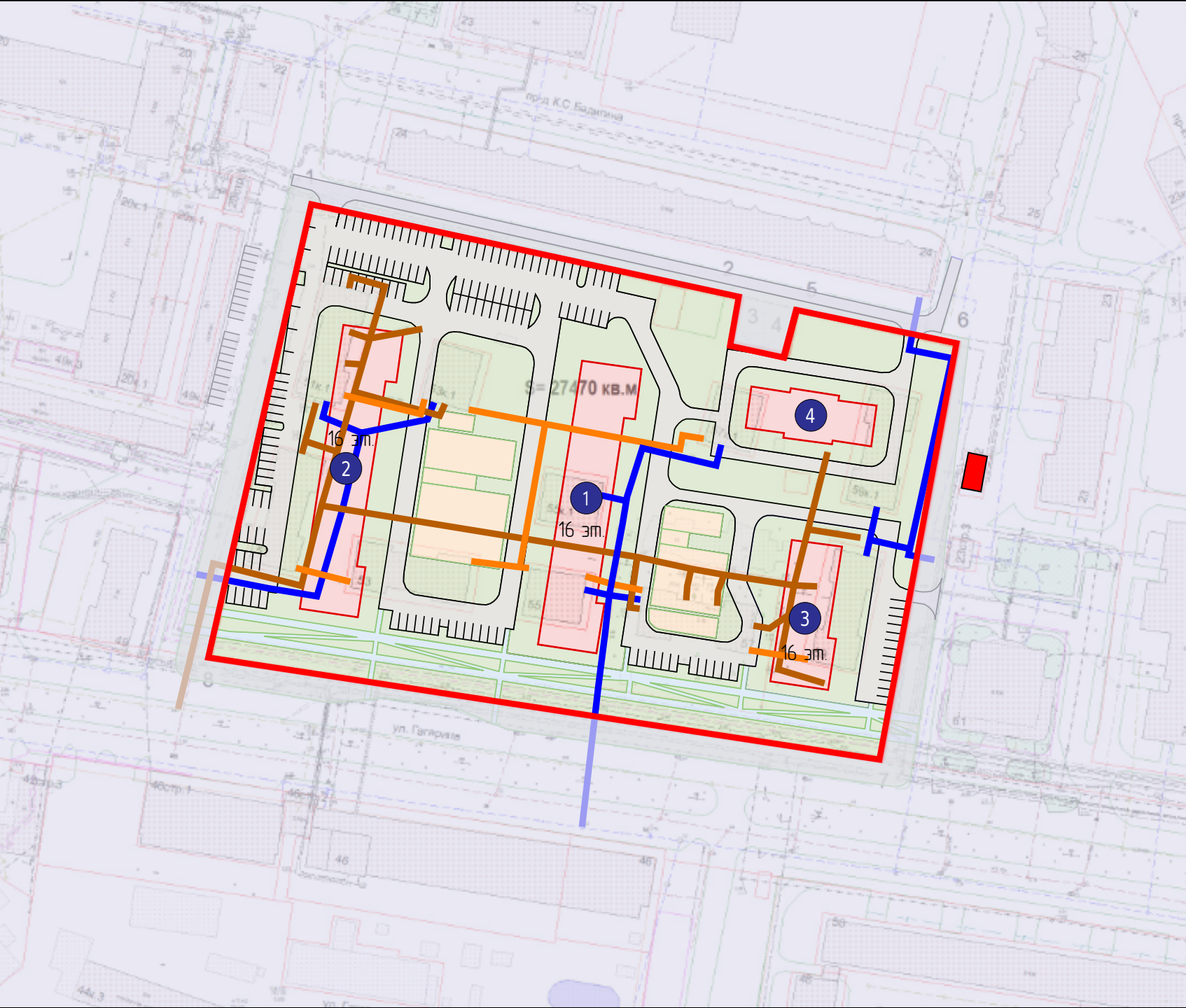
10

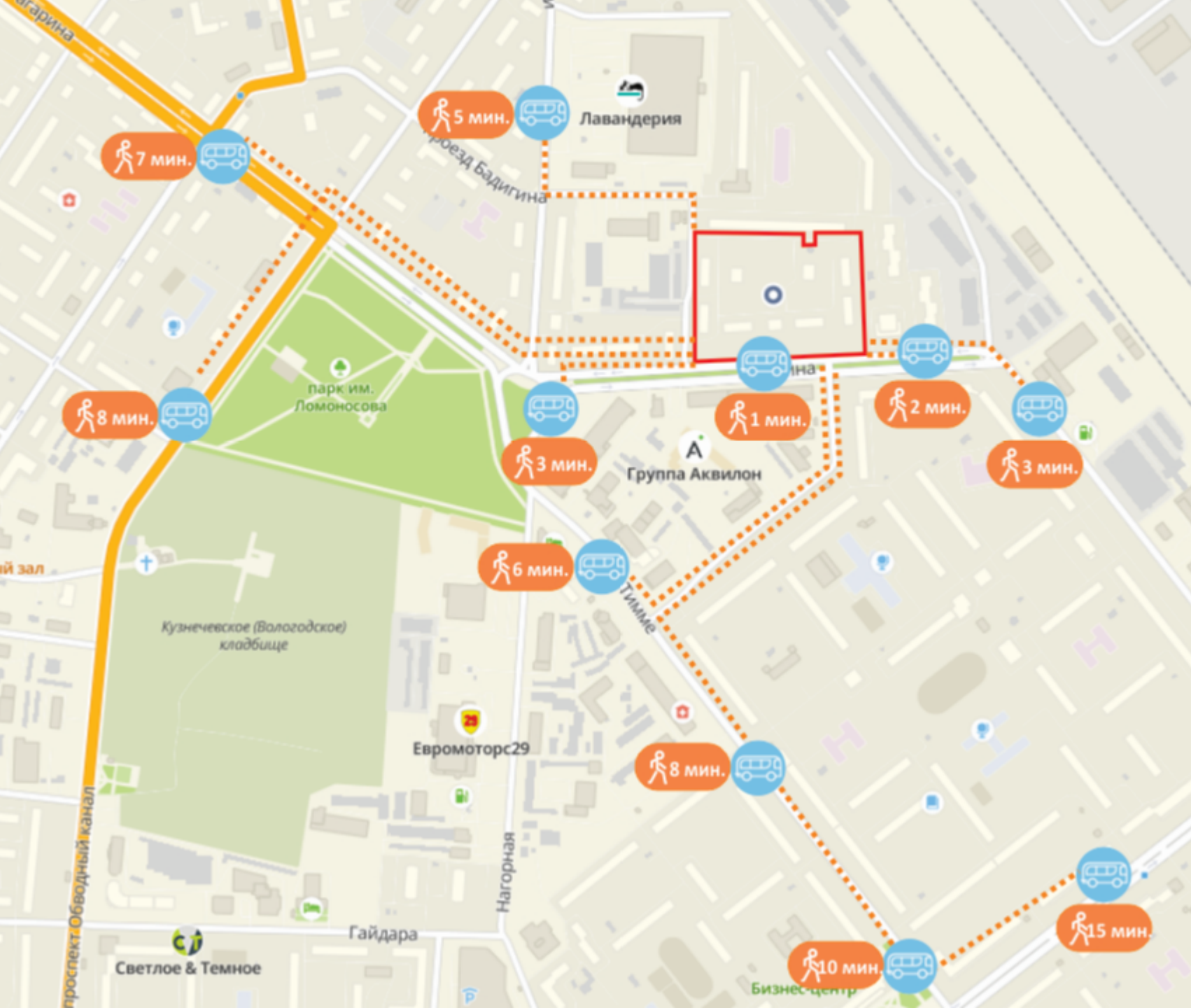


2.6 Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы рассматриваемой территории
-  **Водопровод**
существующий
-  **Канализация**
существующая
-  **Газ**
существующий
-  **Сети электроснабжения**
существующая ТП






2.7 Схема транспортного обслуживания территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 Остановки общественного транспорта

 Маршрут до ближайших остановок









 8 мин. Время пешего пути до остановок

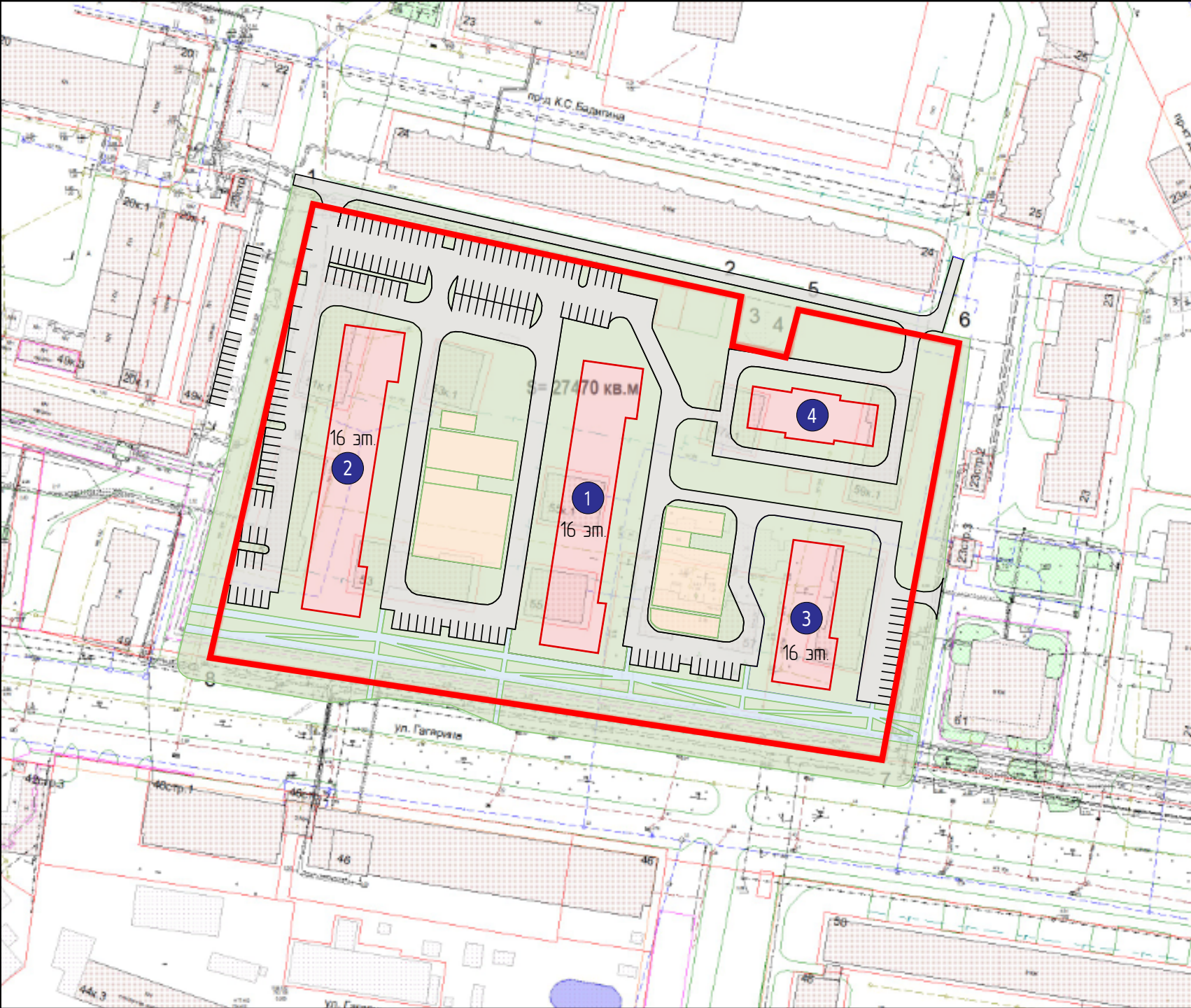
Хорошая доступность к сети общественного транспорта.

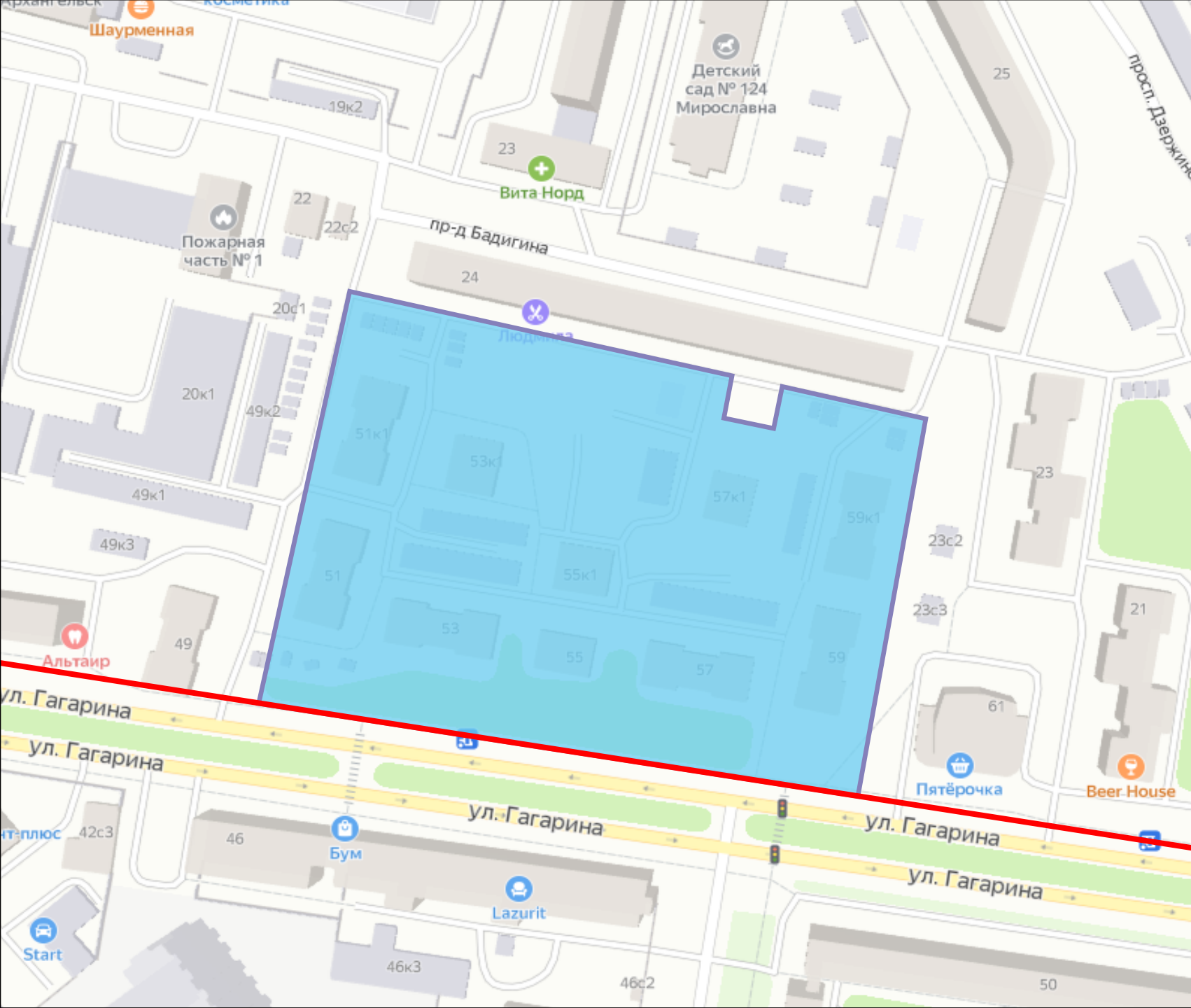
3. Графические материалы (проектное предложение)

3.1 Схема планируемой застройки

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы рассматриваемой территории
-  Проектируемые здания и сооружения
-  Существующие здания и сооружения
-  Дороги и проезды
-  Тротуары
-  Проектируемые площадки
-  Озеленение
-  Номер здания в экспликации



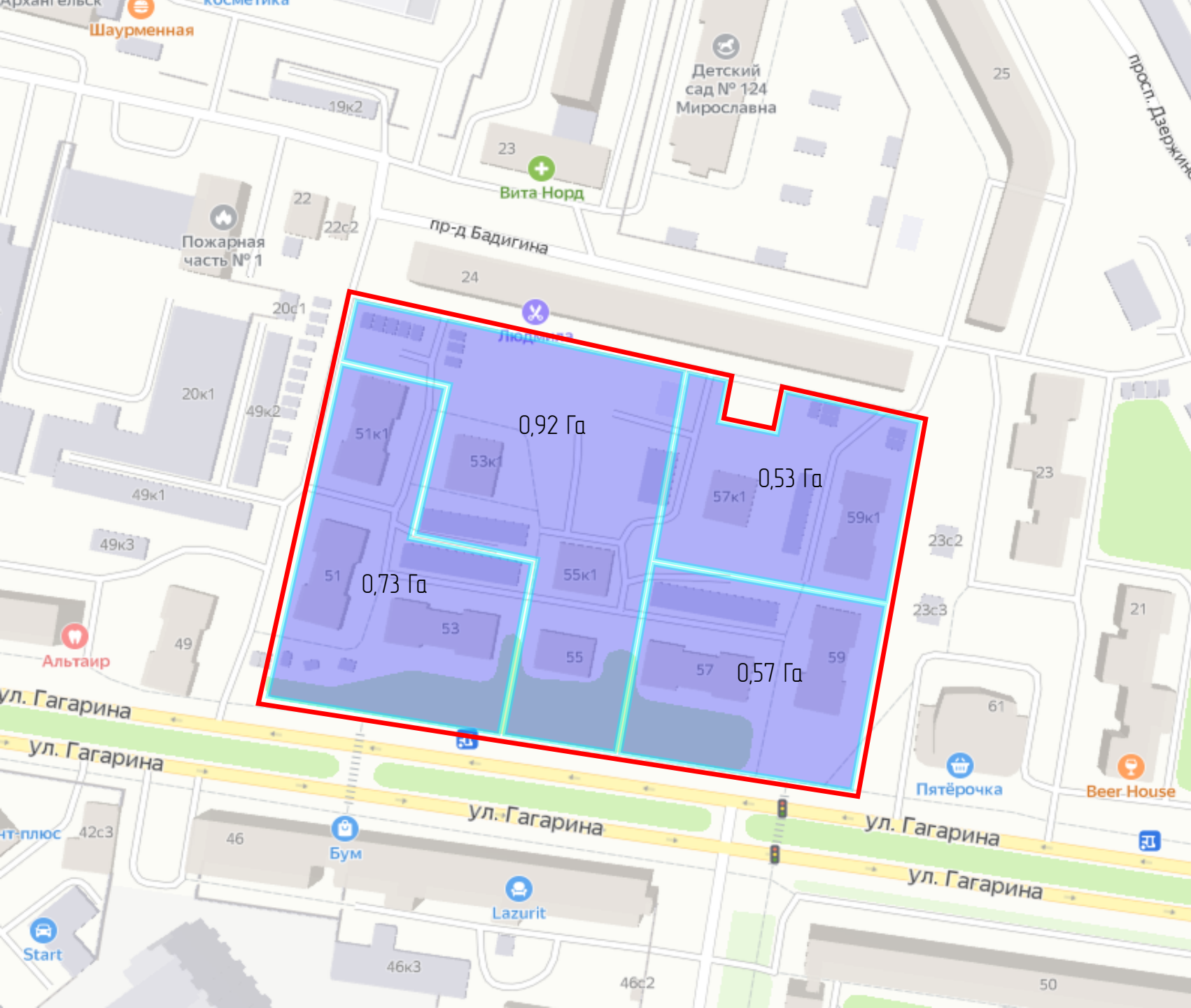


3.2 Предложения по установлению границ КРТ и установлению красных линий

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Границы красных линий

■ Схема границ КРТ



3.3 Схема предварительного межевания территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Границы КРТ



Участки межевания территорий



3.4 Объемно-пространственные решения планируемой застройки


	КОЛ-ВО ЭТАЖЕЙ	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ, м ²	ПЛОЩАДЬ ЖИЛАЯ, м ²
1	16	1368	16382
2	16	1368	15854
3	16	714	7500


4 детский сад на 125 мест


3.5 Схема этапов реализации строительства, включая возведение новых многоквартирных домов

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

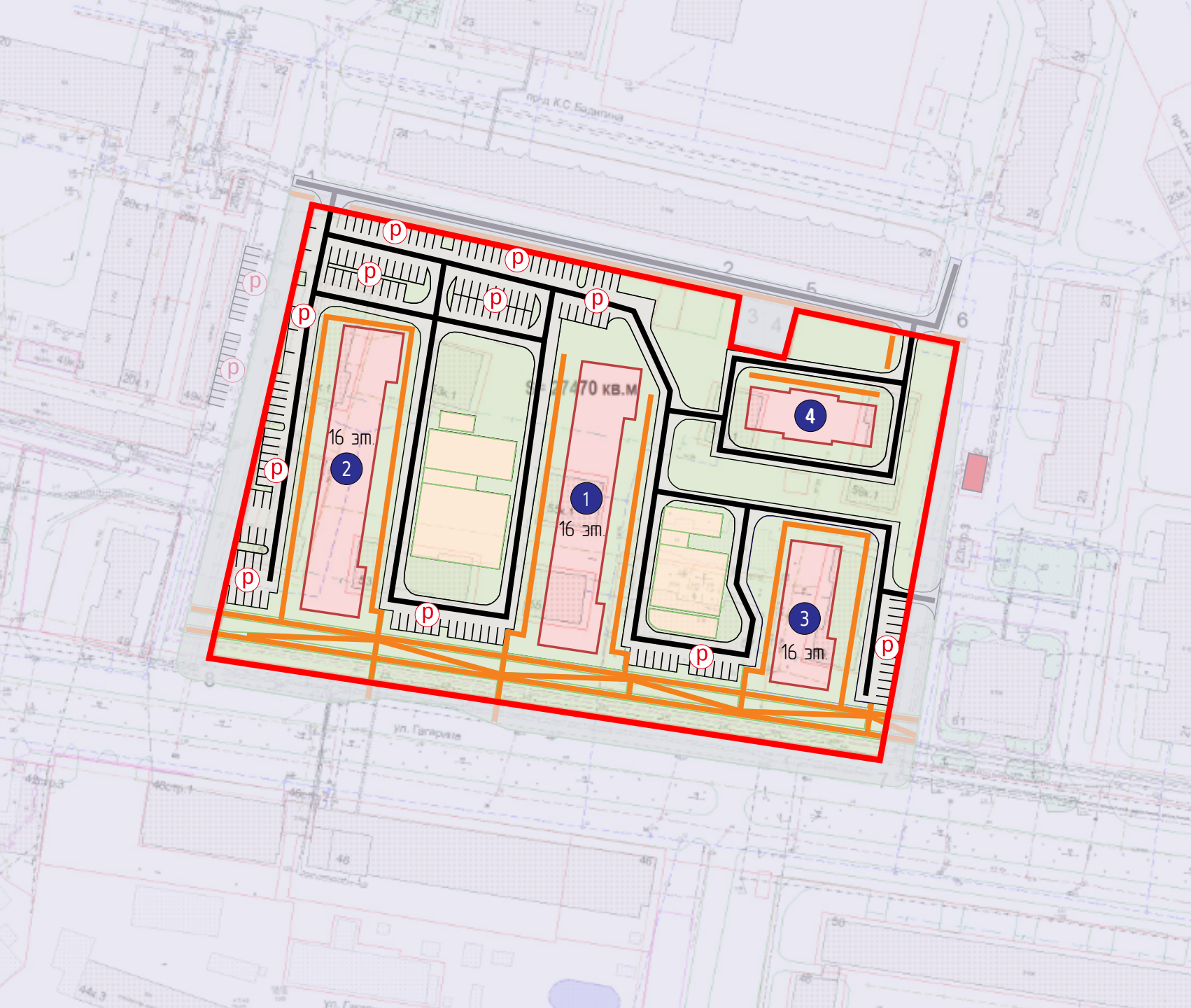
 Границы рассматриваемой территории

 Первый этап
Расселяемые дома:
- ул. Гагарина, д. 53, корп. 1
- ул. Гагарина, д. 55
- ул. Гагарина, д. 55, корп. 1
- ул. Гагарина, д. 57, корп. 1
- ул. Гагарина, д. 59, корп. 1










 Второй этап
Расселяемые дома:
- ул. Гагарина, д. 51
- ул. Гагарина, д. 51, корп. 1
- ул. Гагарина, д. 53

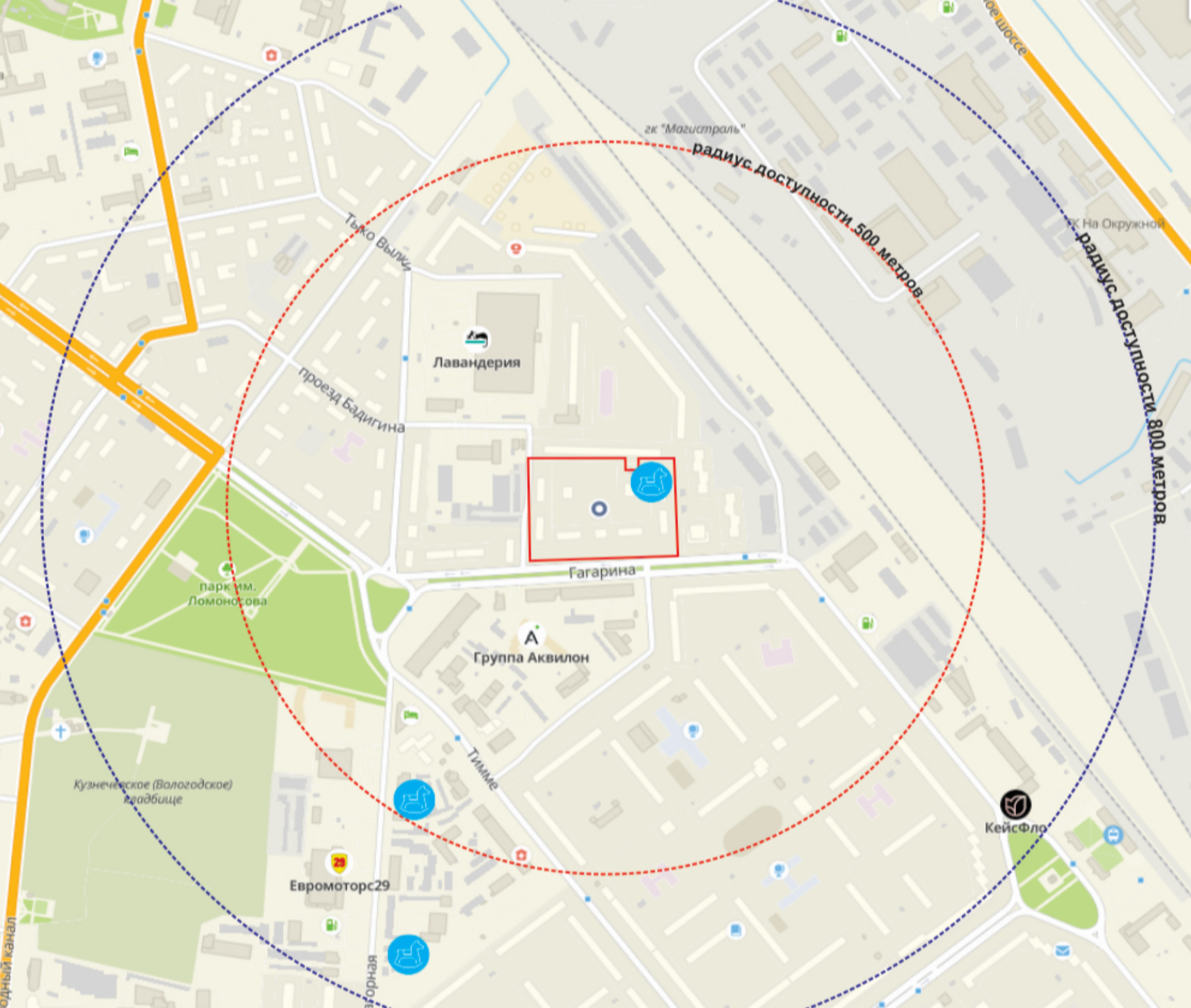
 Третий этап
Расселяемые дома:
- ул. Гагарина, д. 57
- ул. Гагарина, д. 59

3.6 Схема планируемого транспортного обслуживания территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы рассматриваемой территории
-  Проектируемые здания и сооружения
-  Существующие здания и сооружения
-  Дороги и проезды
-  Тротуары
-  Проектируемые площадки
-  Озеленение
-  Номер здания в экспликации
-  Парковки



3.7 Схема планируемых социальных объектов в пределах нормативной доступности от КРТ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ







Детские сады.Перспектива



3.8 Схема планируемых объектов коммунальной инфраструктуры


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

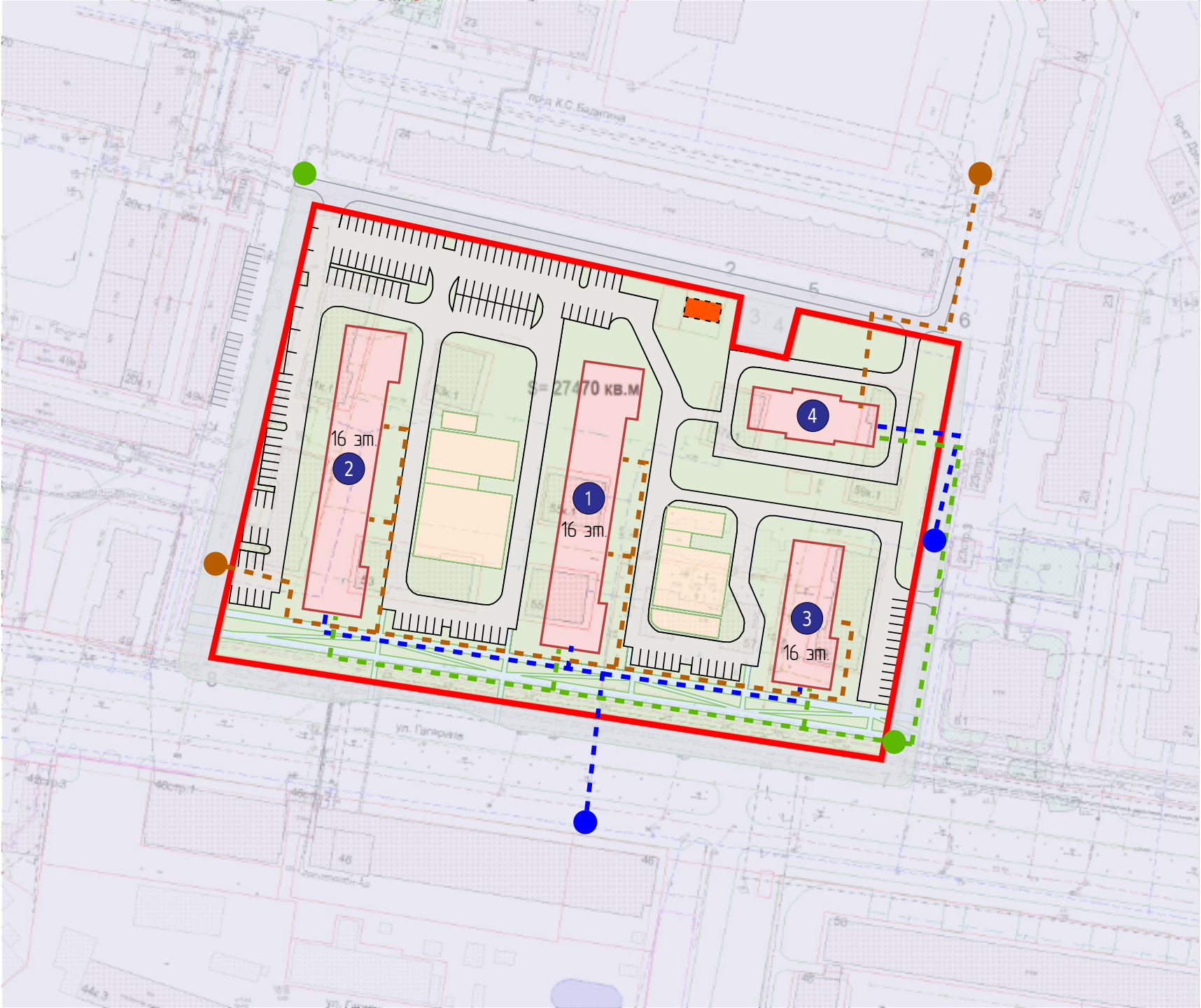
 Границы рассматриваемой территории

Водопровод
 проектируемый
 точки подключения

Канализация
 проектируемая
 точки подключения

Теплотрасса
 проектируемая
 точки подключения

Сети электроснабжения
 проектируемая ТП





Параметры комплексного развития территории

- площадь территории - 2,747 Га;
- три этапа реализации - 2022 - 2032 годы;
- количество домов, расселяемых за счет Инвестора - 10;
- площадь расселяемых квартир Инвестором - 5951,2 кв. м;
- площадь вновь возводимого жилья - 39736 кв. м;
- высвобождаемая территория для строительства детского сада на 125 мест площадью 0,53 Га.



4. Презентационные материалы

4.1 Визуализация проекта



4.2 Общий вид со стороны ул. Газарина



4.3 Общій вид от пр-да Бадигина до ул. Гагарина