



Архитектурно-градостроительная концепция комплексного развития территории кварталов в границах ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал



1. Пояснительная записка

1.1 Существующее положение

Краткое описание территории:

- Территория, предполагаемая для КРТ, расположена по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, ограниченная просп. Советских Космонавтов, ул. Серафимовича, ул. Выучейского и просп. Обводной канал, площадью 8481 кв. м, категория земель - земли населенных пунктов, кадастровый квартал 29:22:050502.
- 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. Получены предварительные технические условия:
 - ПАО «Ростелеком»: сети телефонизации, сети радиофикации;
 - Архангельский филиал ПАО «Россети Северо-Запад»: электрические сети;
 - ООО «РВК-Архангельск»: централизованные системы водоснабжения и водоотведения;
 - ПАО «ТГК-2»: система теплоснабжения территории.
- Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по улицам местного значения - просп. Советских Космонавтов, ул. Серафимовича, ул. Выучейского и просп. Обводной канал. По этим же улицам осуществляется выезд на

городские магистрали общегородского значения – просп. Обводный канал и ул. Выучейского. В непосредственной близости с территорией проектирования расположены остановки общественного транспорта и наземные пешеходные переходы.

Объем проектируемой жилой площади ориентировочно составляет 26730 м².

26730 м²/35 м²/чел = 764 человека

(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*" 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 42.13330.2016 "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 кв.м. на 1000 жителей*	30 кв.м. на 1000 жителей*	8 мест на 1000 жителей*
764 человек	76 мест	138 места	53 кв.м.	23 кв.м.	6 мест

Детские дошкольные учреждения:

Ближайшие дошкольные учреждения располагаются по адресу:

- МБДОУ №113 «Ветерок» по ул. Котласской, д.6 корп.1 (проектная мощность – 585 чел., фактическая заполняемость – 565 чел.)

Радиус доступности не превышает 500 метров.

- МАДОУ № 117 по ул. Розы Люксембург, 117(проектная мощность – 340 чел., фактическая заполняемость – 297 чел.) Радиус доступности не превышает 500 метров.

Проектом планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Смольный Буян, наб. Северной Двины, ул. Логинова и пр. Обводный канал, утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 20.12.2013 г. № 4193р (с изменениями от 19.05.2016 № 1302р, от 26.06.2017 № 2027р и от 28.11.2017 № 3625р.) предусмотрено строительство 2 новых детских садов на 125 мест каждый по ул. Володарского в районе ЖК «Изумрудный».

Общеобразовательные учреждения:

Ближайшие общеобразовательные учреждения располагаются по адресу:

- МБОУ СШ №8 по просп. Обводный канал, 30 (проектная мощность – 943 чел., фактическая заполняемость – 842 чел.) Радиус доступности не превышает 500 метров.

Поликлиники и их филиалы:

Ближайшие поликлиники и их филиалы располагаются по адресу:

- детская поликлиника по просп. Обводный канал, 7. Радиус доступности не превышает 500 метров.

- поликлиника для взрослых по ул. Я. Тимме, 5. Радиус доступности не превышает 500 метров.

- центр амбулаторной хирургии по просп. Ломоносова, 42. Радиус доступности не превышает 500 метров.

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	Кадастровый номер	Жилая площадь, кв.м.	Год постройки	Этажность	Площадь общая, кв.м.
1	Архангельская область, г. Архангельск, ул. Выучейского, д. 53	Многоквартирный жилой дом (снос)	29:22:050502:188	779,1	1955	2	1009,0
2	Архангельская область, г. Архангельск, просп. Обводный канал, д. 21 / ул. Серафимовича, д. 66	Многоквартирный жилой дом (снос)	29:22:050502:241	810,3	1939	2	922,1
3	Архангельская область, г. Архангельск, ул. Серафимовича, д. 64	Многоквартирный жилой дом (снос)	29:22:050502:171	493,8	1939	2	833,8
4	Архангельская область, г. Архангельск, ул. Серафимовича, д. 58	Многоквартирный жилой дом (снос)	29:22:050502:239	348,6	1960	2	375,7
5	Архангельская область, г. Архангельск, ул. Серафимовича, д. 56	Многоквартирный жилой дом (снос)	29:22:050502:237	346,9	1961	2	346,9
6	Архангельская область, г. Архангельск, ул. Серафимовича, д. 54/ просп. Советских космонавтов, д. 50	Многоквартирный жилой дом (снос)	29:22:050502:271	334,8	1961	2	361,8
7	Архангельская область, г. Архангельск, просп. Советских космонавтов, д. 48	Многоквартирный жилой дом (снос)	29:22:050502:249	345,2	1961	2	345,2
8	Архангельская область, г. Архангельск, просп. Советских космонавтов, д. 46	Многоквартирный жилой дом (снос)	29:22:050502:248	336,1	1963	2	336,1
9	Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Серафимовича, 56, строение 1	Здание теплового пункта (реконструкция)	29:22:050502:238	-	1988	1	11,6
10	Архангельская область, г. Архангельск, пр. Советских Космонавтов, д. 48, строение 1	Здание теплового пункта (снос)	29:22:050502:250	-	1983	1	18,3

1.2 Предложения по комплексному развитию территории.

На территории для комплексного развития предполагается размещение новых объектов местного значения:

- многоквартирный 10-14 этажный жилой дом;
- подземная автостоянка с этим домом на 90 мест;
- закрытая 4х-этажная автостоянка на 64 места;
- многоквартирный 4-х этажный жилой дом.

Привлечение средств бюджета Архангельской области не требуется.

Площадь предоставляемых для переселения квартир соответственно площади квартир подлежащих расселению.

Общая площадь квартир в проектируемых жилых домах составляет 26730 кв.м.

Минимальное количество мест для размещения индивидуального автотранспорта на проектируемой территории принято согласно расчету: 1 место на 240 кв. м общей площади жилых помещений, при этом не менее 60% от количества мест необходимо разместить в границах проектируемой территории.

$26730 / 240 = 111$ мест – полное количество мест для размещения индивидуального автотранспорта.

На территории для комплексного развития предполагается размещение 90 машино-мест в подземной автостоянке и 34 машино-места на наземных парковках.

Размер территорий детских, спортивных, хозяйственных и площадок для отдыха взрослых произведен в соответствии со статьей 15 Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29.09.2020 №68-п.

Детские площадки: $764 \text{ чел} * 0.3 \text{ м}^2/\text{чел} = 229 \text{ м}^2$.

Спортивные площадки: $764 \text{ чел} * 1 \text{ м}^2/\text{чел} = 764 \text{ м}^2$.

Площадки для отдыха взрослых: $764 \text{ чел} * 0.1 \text{ м}^2/\text{чел} = 76 \text{ м}^2$.

Таким образом, для размещения площадок различного назначения требуется

$229 \text{ м}^2 + 764 \text{ м}^2 + 76 \text{ м}^2 = 1069 \text{ м}^2$.

На территории для комплексного развития планируется размещение площадок общего пользования (спортивная, детская игровая, для взрослых) площадью 1780 м².

Благоустройство объектов выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами.

Форма зданий, их постановка на местности, а также внутренняя планировка, определены в соответствии с соблюдением санитарно-гигиенических условий. До соседних зданий устроены достаточные нормативные разрывы с учетом не затенения соседних зданий и инсоляции дворовой территории. Планируемые здания вместе с окружающей застройкой организуют общее пространство прилегающей территории.

На внутри дворовом пространстве расположены комплексные площадки общего пользования, озеленение в виде газона, предусмотрены зоны для посадки деревьев и кустарников. В проектируемый квартал устроены удобные въезды-выезды.

Покрытие всех проездов и площадок для стоянки автотранспорта предусмотрено асфальтобетонное. Пешеходные тротуары и дорожки – с покрытием из асфальтобетона и мелкогабаритной тротуарной плитки. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью необходимо устройство специальных съездов для маломобильных групп населения с уклоном не более 10%

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 новых сетей ливневой канализации вследствие изменения вертикальной планировки в ходе застройки территории, чтобы отвод сточных вод от наружных атмосферных осадков был спланированный и организованный.

На проектируемой территории находится комплектная трансформаторная подстанция и реконструируемый центральный тепловой пункт.

Необходимость в строительстве дополнительных инженерных сетей определяется техническими условиями:

- Сети телефонизации ПАО «Ростелеком»: предварительная точка подключения находится по адресу: пр. Ломоносова, д. 142 (ОПТС-6566), длина трассы составит ориентировочно 1800м;

- Сети радиодиффузии ПАО «Ростелеком»: опора стоечной линии проводного вещания U=240В установленная на д. 55 по ул. Выучейского;

- Электрические сети ПАО «Россети Северо-Запад»: для реализации технической возможности технологического присоединения объектов с запрашиваемой мощностью 482 кВт по 2 категории надежности электроснабжения необходимо построить ТП-10/0,4 кВ; подключение ТП-10/0,4 кВ выполнить с одной стороны к РУ-10 кВ ТП-159, с другой стороны – к РУ-10кВ ТП-229, ориентировочная протяженность КЛ-10кВ 650м и 850м соответственно;

- Централизованные системы водоснабжения ООО «РВК-Архангельск»: планируемая точка подключения определяется на границе участка на расстоянии примерно 33 метров от действующей сети водоснабжения Ду400 мм проходящей вдоль пр. Обводный канал;

- Централизованные системы водоотведения ООО «РВК-Архангельск»: планируемая точка подключения определяется на границе участка на расстоянии примерно 18 метров от действующей сети водоотведения Ду800 мм проходящей вдоль ул. Выучейского;

- Система теплоснабжения ПАО «ТГК-2»: для создания технической возможности подключения объектов капитального строительства с нагрузкой 2,28 Гкал/ч необходимо выполнить реконструкцию ориентировочно 245м теплотрасс ПАО «ТГК-2» и иных собственников с увеличением диаметра трубопроводов, так же требуется строительство ориентировочно 600м теплотрасс.

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);
- благоустройство территории (12.0.2).

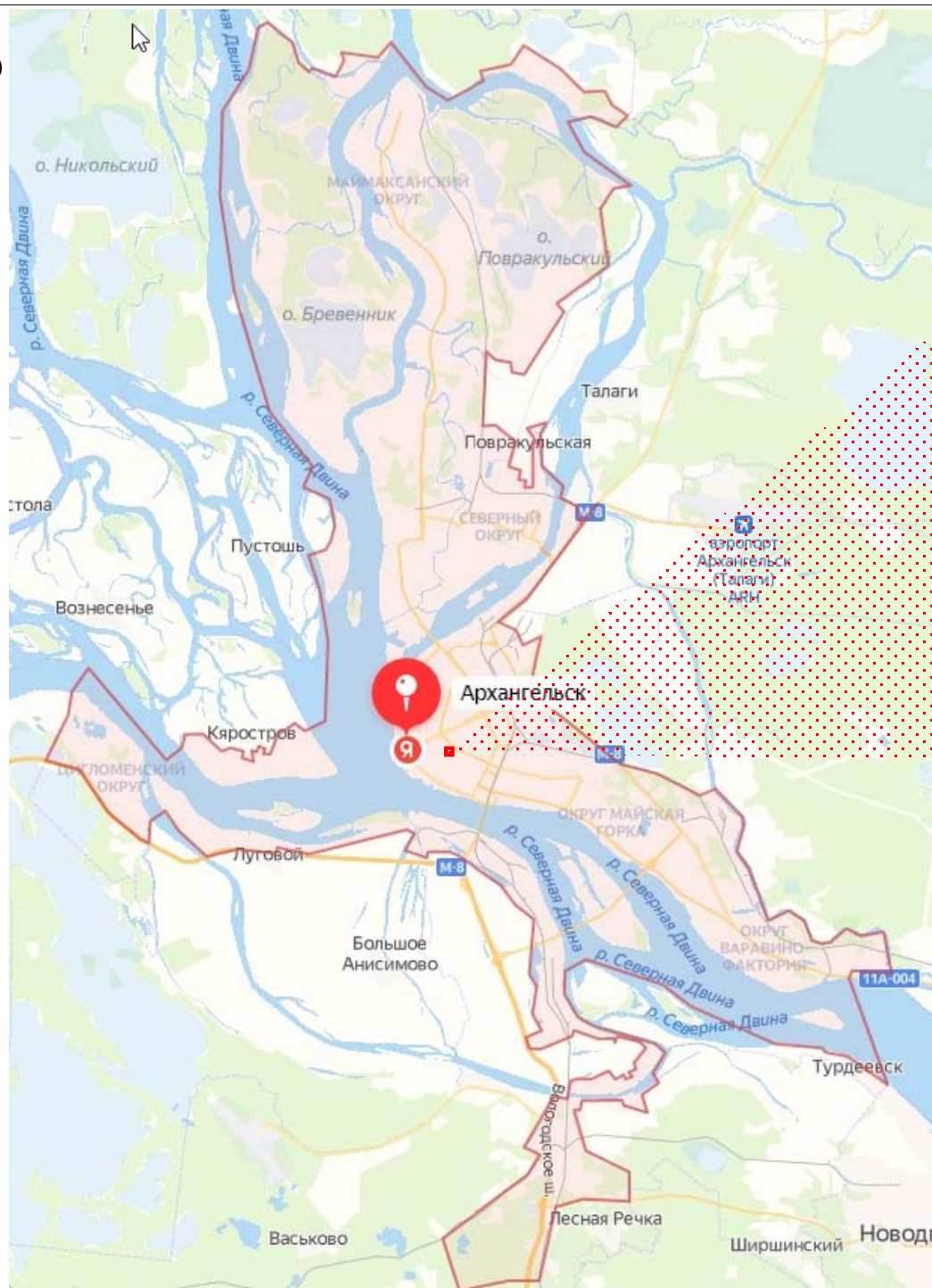
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные размеры земельных участков:

- 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
- Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80.
- Предельное количество надземных этажей – 14.
- Предельная высота объекта не более 50 м.
- Минимальная доля озеленения территории – 15%.

Технико-экономические показатели:

- площадь территории КРТ – 16530 кв.м.
- общая площадь жилых помещений 26730 кв.м. (в т.ч. 1 ЭТАП – 18800 кв.м., 2 ЭТАП – 5000 кв.м., 3 ЭТАП – 2930 кв.м.)
- площадь застройки зданий и сооружений – 3938 кв.м. (в т.ч. 1 ЭТАП – 1571 кв.м., 2 ЭТАП – 554 кв.м., 3 ЭТАП – 1045 кв.м., 4 ЭТАП – 768 кв.м.)
- общая площадь зданий и сооружений – 34392 кв.м. (в т.ч. 1 ЭТАП – 21600 кв.м., 2 ЭТАП – 5540 кв.м., 3 ЭТАП – 4180 кв.м., 4 ЭТАП – 3072 кв.м.)
- коэффициент плотности застройки – 2,0 (не превышает установленного значения 2,0 согласно положения о территориальном планировании муниципального образования «Город Архангельск» (п.2, п/п 1.1 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более). Коэффициент плотности застройки – 2,0)
- детские игровые площадки – 780 кв.м.
- площадки отдыха взрослых, спортивные площадки – 900 кв.м.
- хозяйственные площадки – 100 кв.м.
- парковочные места – 124 машиномест (в т.ч. подземная автостоянка на 90 машиномест)
- площадь к расселению (жилая): 3795 кв.м. (в т.ч. 1ЭТАП – 1589,4 кв.м., 2 ЭТАП – 493,8 кв.м., 3 ЭТАП – 1016,1 кв.м., 4 ЭТАП – 695,5 кв.м.)

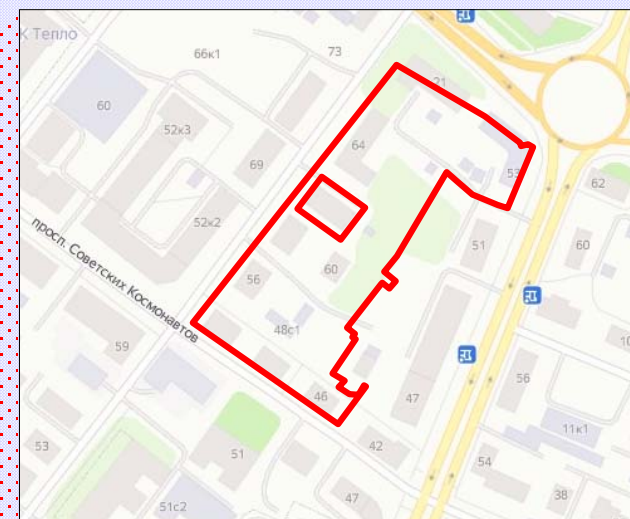
2. Графические материалы
(существующее положение)



2.1 Расположение территории
в планировочной структуре
города, района

Территория квартала

ограниченная просп. Советских Космонавтов,
ул. Серафимовича, ул. Выучейского
и просп. Обводной канал



1,6530 га



2.2 Схема существующего использования территории

Условные обозначения:

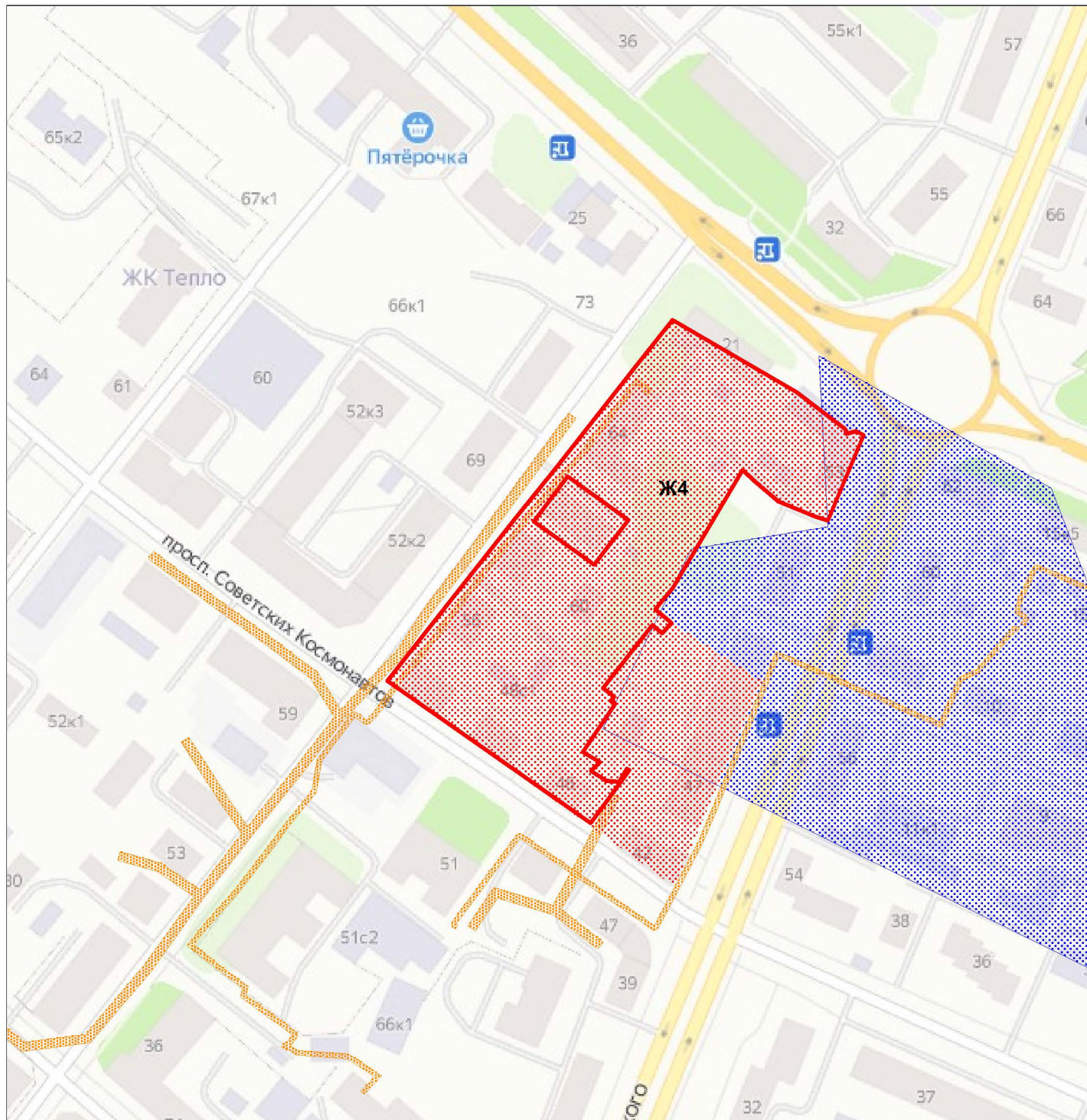
- граница рассматриваемой территории
- территория МКД
- участки, не стоящие на кадастровом учете

Перечень земельных участков, вовлекаемых в КРТ

на основании публичной кадастровой карты РФ

КН ЗУ, планируемых к застройке	Площадь, кв.м.
29:22:050502:999	1912
29:22:050502:1555	1564
29:22:050502:124	38
29:22:050502:110	46

Неразграниченная территория общей площадью 12970 кв.м.



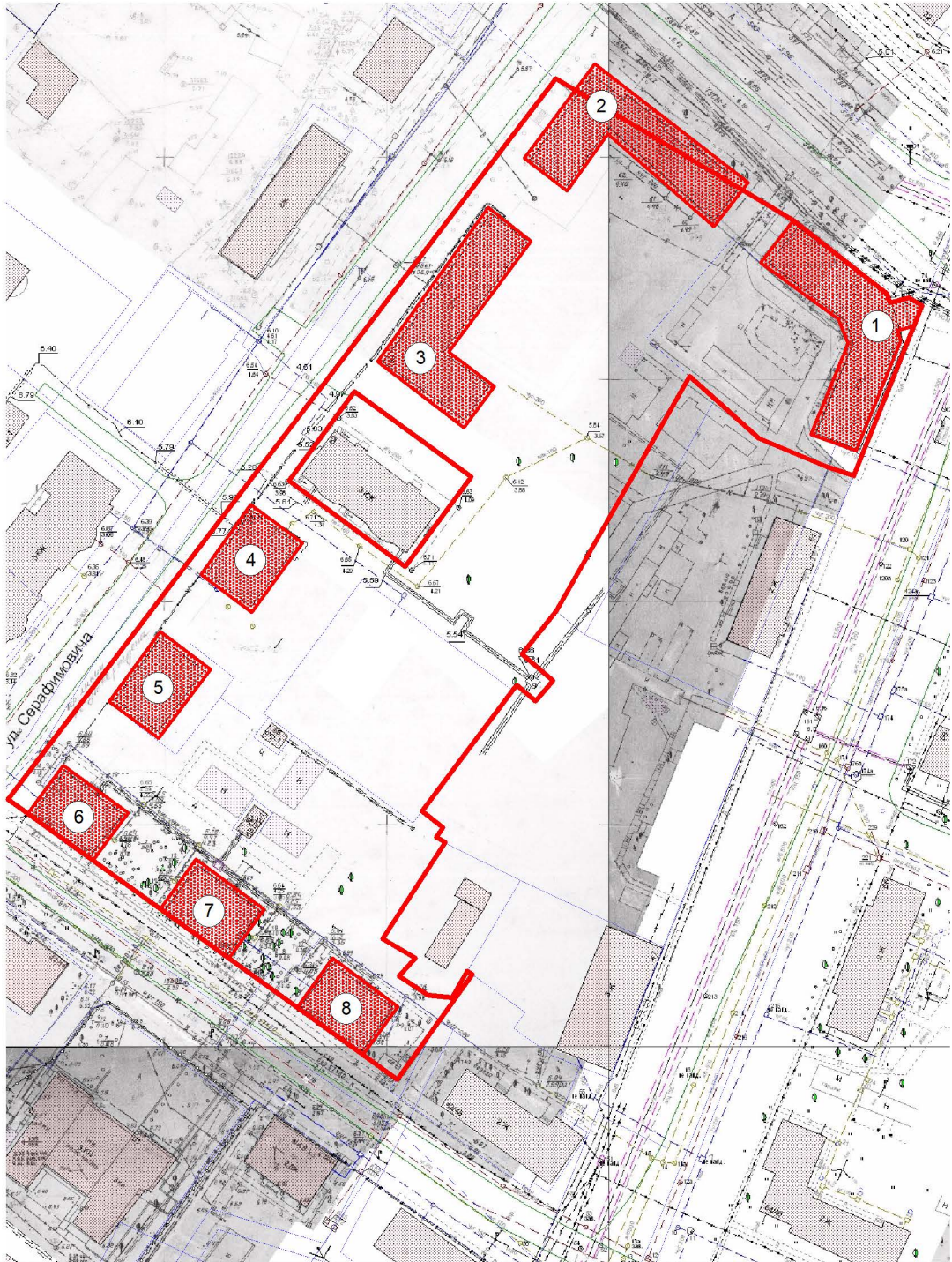
2.3 Схема существующих ЗОУИТ

Градостроительные ограничения территории

- граница рассматриваемой территории
- Ж4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами
- охранная зона инженерных коммуникаций (реестровые номера: 29:22-6.1257, 29:22-6.571, 29:22-6.1078, 29:22-6.701)
- граница зоны подтопления муниципального образования «Город Архангельск» (территориальные округа Октябрьский, Ломоносовский, Майская Горка, Варавино-Фактория) (реестровый номер: 29:00-6.279)

Данная территория полностью попадает в приаэродромную территорию аэропорта Васьково (реестровый номер: 29:00-6.285):

- Пятая подзона (реестровый номер: 29:00-6.283)
- Третья подзона (реестровый номер: 29:00-6.284)
- Шестая подзона (реестровый номер: 29:00-6.286)





2.4 Экспликация, ТЭП и фотофиксация

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

№ п/п	Адрес	Год постройки	Год признания дома аварийным	Площадь к расселению, кв.м.
1	г. Архангельск, ул. Выучейского, д. 53	1955	2013	779,1
2	г. Архангельск, пр. Обводный канал, д. 21 / ул. Серафимовича, д. 66	1939	-	810,3
3	г. Архангельск, ул. Серафимовича, д. 64	1939	-	493,8
4	г. Архангельск, ул. Серафимовича, д. 58	1960	-	348,6
5	г. Архангельск, ул. Серафимовича, д. 56	1961	2020	346,9
6	г. Архангельск, ул. Серафимовича, д. 54/ просп. Советских космонавтов, д. 50	1961	-	334,8
7	г. Архангельск, просп. Советских космонавтов, д. 48	1961	-	345,2
8	г. Архангельск, просп. Советских космонавтов, д. 46	1963	-	336,1
S общ., кв.м.				3794,6

Условные обозначения:

-  - граница рассматриваемой территории
-  - границы сносимых МКД

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

1



2



3



4



5



6

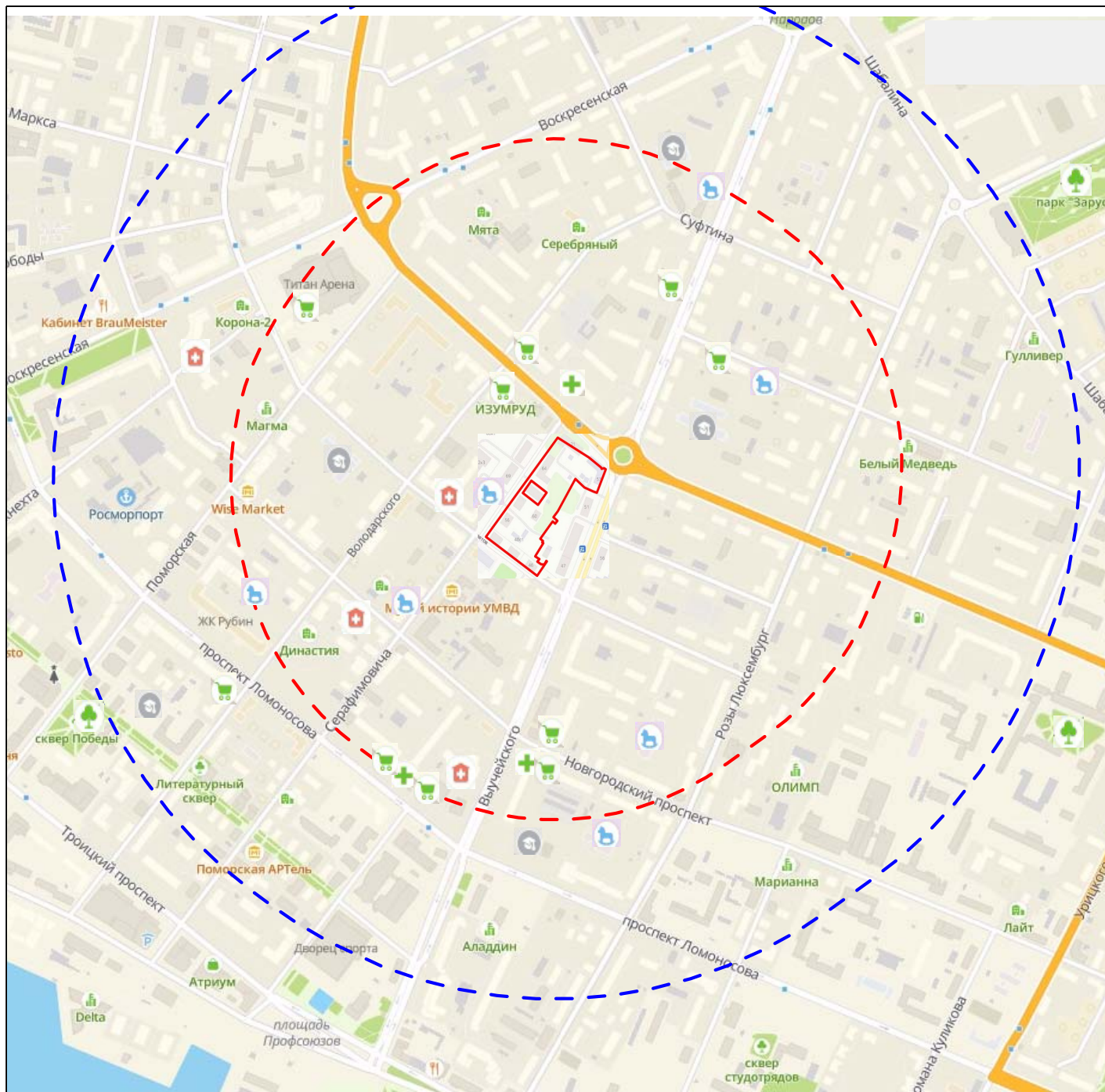


7












8

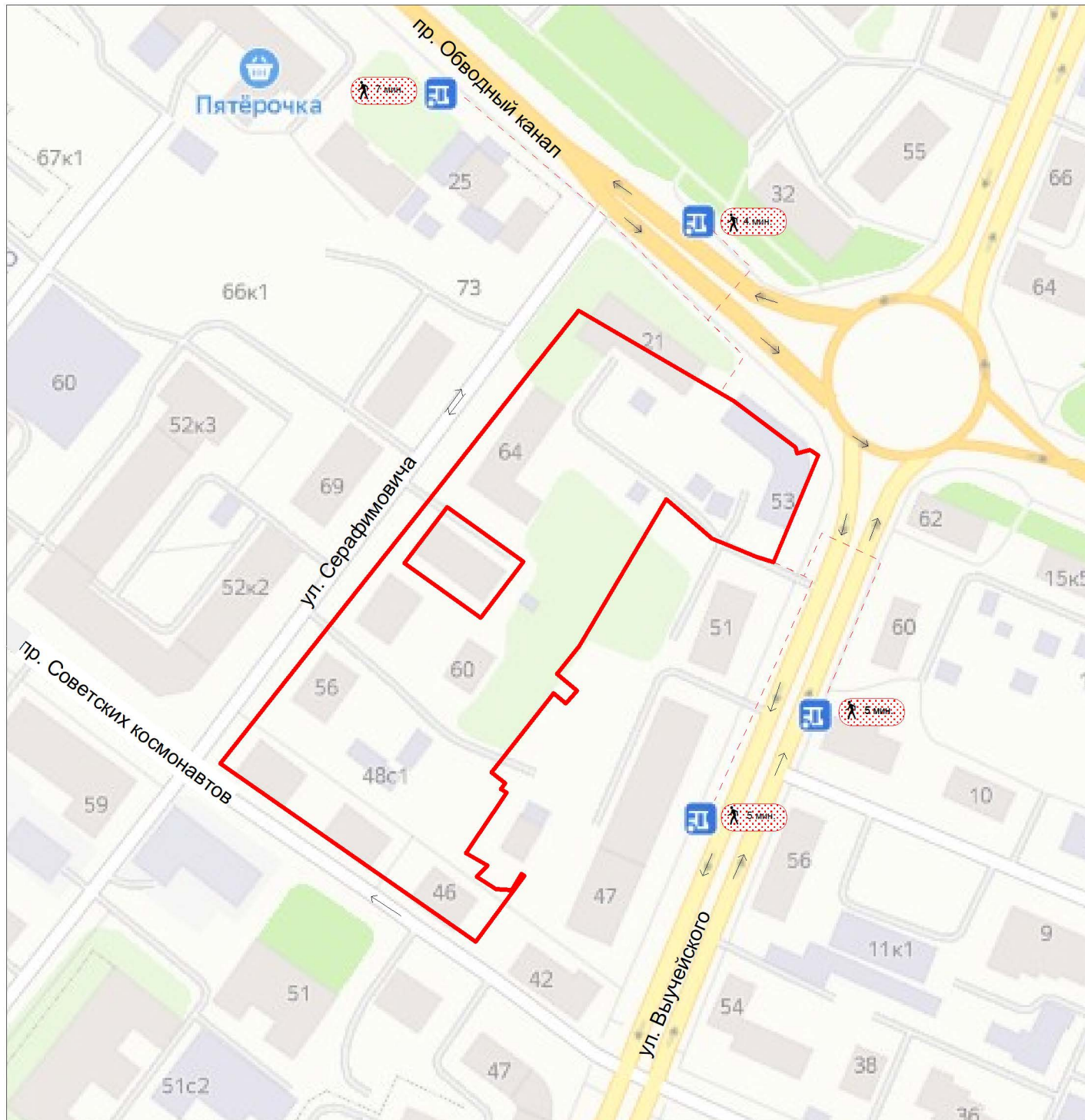




2.5 Схема существующих социальных объектов в пределах нормативной доступности от КРТ

Условные обозначения:

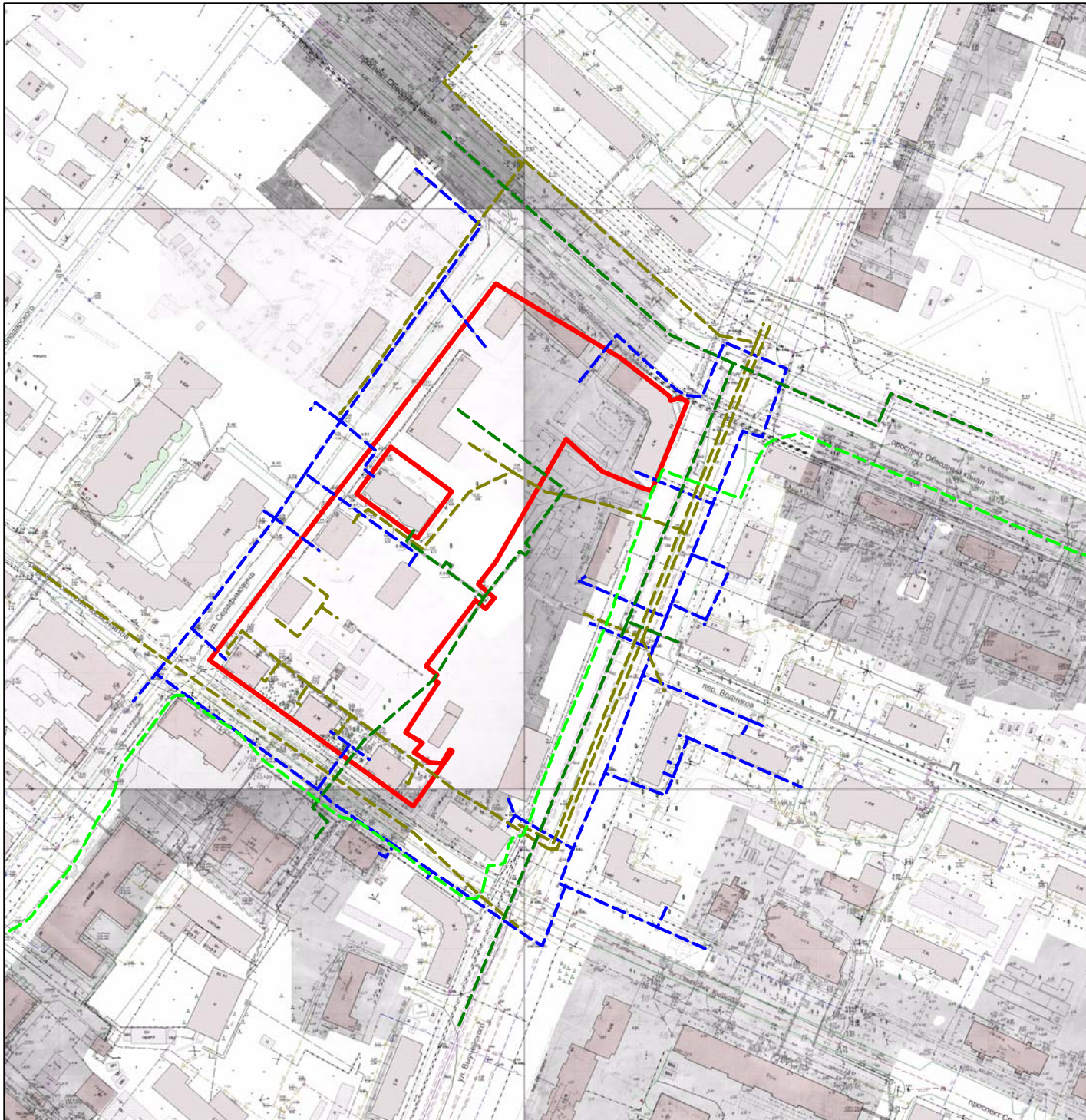
-  - рассматриваемая территория
-  - радиус доступности 500 метров
-  - радиус доступности 800 метров
-  - детские сады
-  - школы
-  - аптеки
-  - медицинские учреждения
-  - парки
-  -продуктовые магазины



2.6 Схема транспортного обслуживания территории

Условные обозначения:

- рассматриваемая территория
- маршрут до ближайших остановок
- 5 мин - время пешего пути до остановок





2.7 Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры


Условные обозначения:

 - граница рассматриваемой территории

 - водопровод (существующий)

 - канализация (существующая)

 - теплотрасса (существующая)

 - наружная сеть электроснабжения (существующая)



3. Графические материалы (проектное предложение)









3.1 Схема планируемой застройки

Условные обозначения:

- граница рассматриваемой территории
- проектируемые здания и сооружения
- дороги, проезды
- тротуары
- проектируемые площадки
- проектируемое озеленение территории
- контур проектируемой подземной парковки
- ① - номер здания в экспликации

3.2 Предложения по становлению границ КРТ и установлению красных линий


Условные обозначения:

-  - граница рассматриваемой территории
-  - проектируемые здания и сооружения
-  - дороги, проезды
-  - тротуары
-  - проектируемые площадки
-  - проектируемое озеленение территории
-  - контур проектируемой подземной парковки
-  - красные линии (существующие)



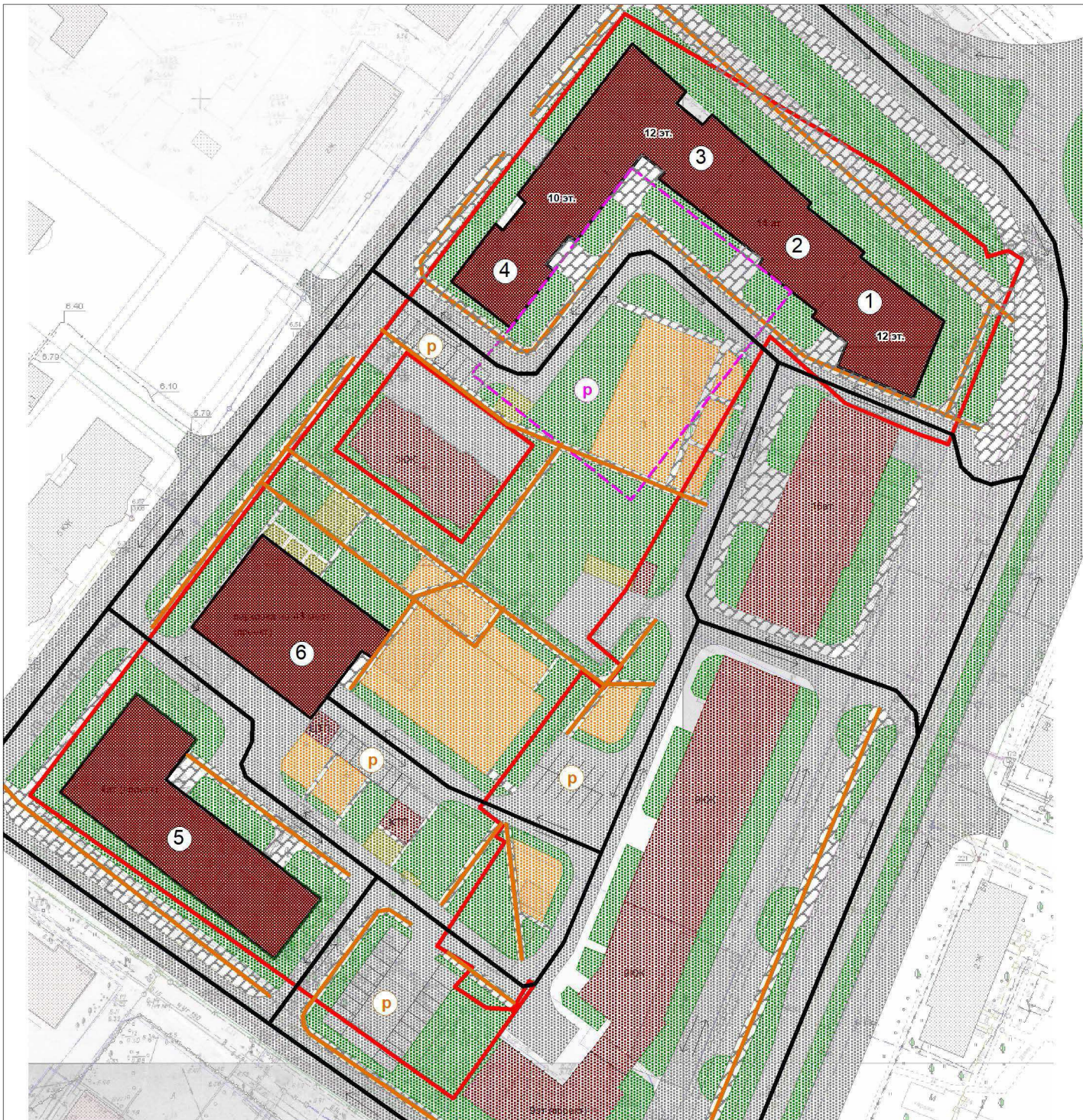
3.5 Схема планируемого транспортного обслуживания территории

Условные обозначения:

-  - граница рассматриваемой территории
-  - проектируемые здания и сооружения
-  - дороги, проезды
-  - тротуары
-  - проектируемые площадки
-  - проектируемое озеленение территории
-  - контур проектируемой подземной парковки
-  - номер здания в экспликации
-  - парковки






Перечень объектов, планируемых к строительству в рамках комплексного развития территории

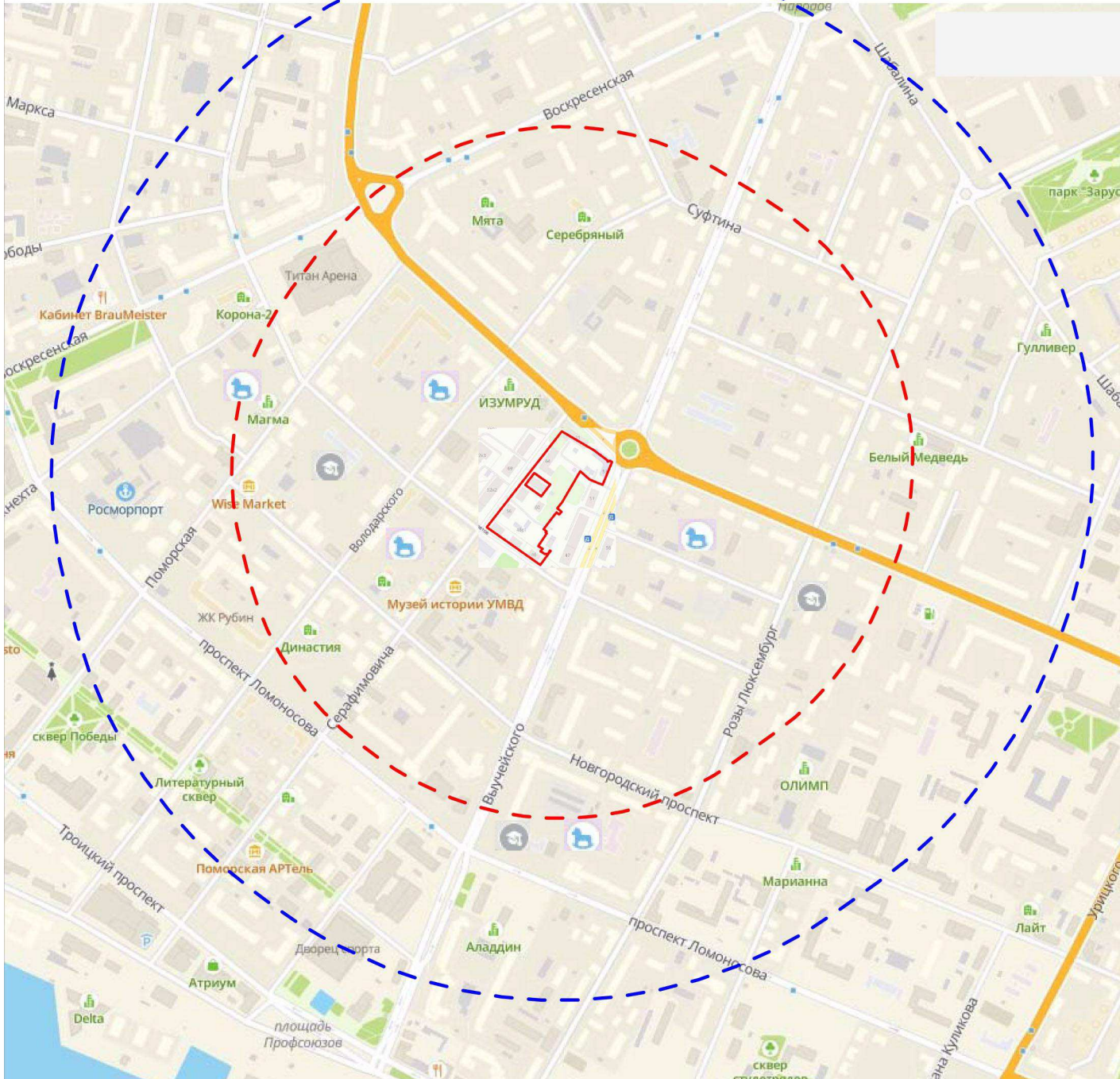
№ п/п	Наименование	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м.	Площадь жилая, кв.м.
1	Многоквартирный жилой дом	12	436	7200
2	Многоквартирный жилой дом	14	502	5600
3	Многоквартирный жилой дом	12	633	6000
4	Многоквартирный жилой дом	10	554	5000
5	Многоквартирный жилой дом	4	1045	2930
6	Закрытая 4х-этажная автостоянка на 64 места	4	768	-

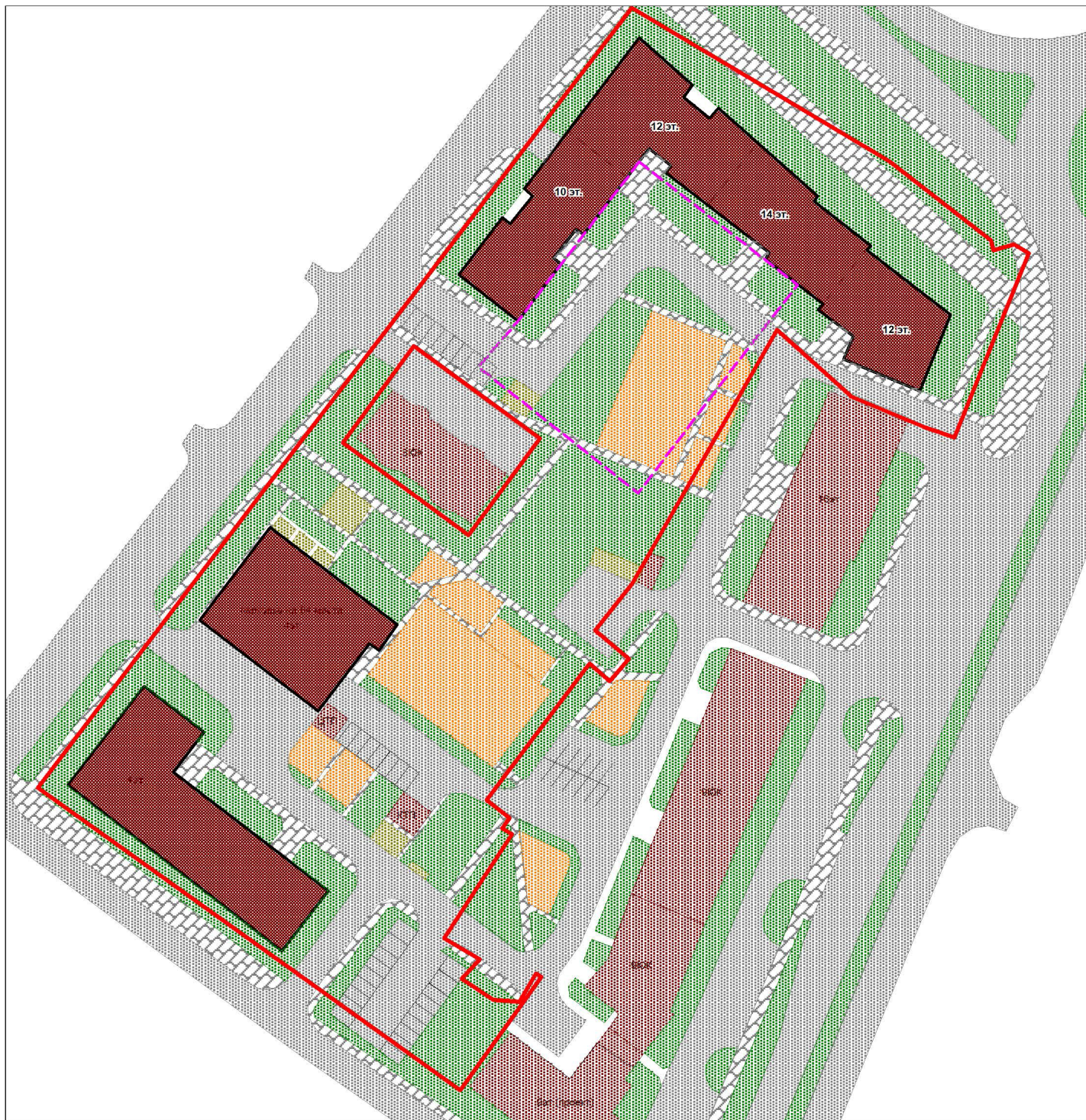


3.6 Схема планируемых социальных объектов в пределах нормативной доступности от КРТ

Условные обозначения:

-  - рассматриваемая территория
-  - радиус доступности 500 метров
-  - радиус доступности 800 метров
-  - детские сады
-  - школы





Параметры комплексного развития территории

- площадь территории - 1,6530 Га;
- четыре этапа реализации - 2022-2028 годы;
- количество домов, расселяемых за счет инвестора - 8;
- жилая площадь расселяемых домов инвестором - 3795 кв.м.;
- площадь вновь возводимого жилья - 26730 кв.м.