

**Индивидуальный предприниматель**

**Нечаева Людмила Николаевна**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ПРИВОКЗАЛЬНОГО РАЙОНА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК" В ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ УЛ. НАГОРНОЙ, УЛ. ТИММЕ Я. И УЛ. ГАЙДАРА ПЛОЩАДЬЮ 5,0006 ГА**

**21.017 – ППТ**

**Том 1**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Архангельск  
2021

Инв. № 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 ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ УЛ. НАГОРНОЙ, УЛ. ТИММЕ Я. И УЛ.  
ГАЙДАРА ПЛОЩАДЬЮ 5,0006 ГА**

21.017 – ППТ

Том 1

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**



**ГИП**

**Нечаева Л.Н.**

Архангельск  
2021

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

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
<b>21.017 – ППТ – С</b>	Содержание тома.	3
<b>21.017 – ППТ – ТЧ1</b>	Текстовая часть проекта планировки территории	4–21
	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	
<b>21.017 – ППТ – ГЧ1</b>	Графическая часть проекта планировки территории.	
<b>21.017 – ППТ – ГЧ1-1</b>	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	22

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подп.	Дата	<b>21.017 – ППТ – С1</b>			
ГИП		Нечаева Л.Н.			06.2022	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Натахина М.Ф.					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 части территории в границах ул. Нагорной, ул. Тимме Я. и ул. Гайдара площадью 5,0006 га разработан проектной организацией ИП Нечаева Л.Н.

Заказчик проекта – ООО "Архангельский трест инженерно-строительных изысканий" (ИНН 2901291207, ОГРН 1182901012601).

Основанием для разработки проекта являются:

- Задание на внесение изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Нагорной, ул. Тимме Я. и ул. Гайдара площадью 5,0006 га, утверждено распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 26 июля 2021 г. № 3046р;

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.	21.017 – ППТ – ТЧ1											
	Изм.	Кол.ч	Лист	Индок	Подп	Дата						
	ГИП		Нечаева Л.Н.		07.2022							
	Архитектор		Натахина М.Ф.									
	Разработал											
<b>Том 1 ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>19</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	19
Стадия	Лист	Листов										
П	1	19										
						<b>ИП Нечаева Л.Н.</b>						

Федерации";

- 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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							21.017 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		2

муниципального образования "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040 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".

Согласно заданию, на внесение изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Нагорной, ул. Тимме Я. и ул. Гайдара площадью 5,0006 га проект состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Целью разработки проекта являются:

– размещение многоквартирного жилого дома;

Проект планировки определяет:

– концепцию архитектурно-пространственного развития территории;

– параметры застройки;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**21.017 – ППТ – ТЧ1**

Лист

3

- организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;
- развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения.

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.

Технико-экономические показатели территории проектирования на основании варианта планировочного решения застройки территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

**Технико-экономические показатели  
территории проектирования на основании варианта планировочного  
решения застройки территории**

Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечание
Площадь территории проектирования	га		<b>5,0006</b>	
<b>Территории</b>				
Площадь застройки	га		<b>1,8049</b>	
Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га		<b>1,9279</b>	
Минимальная площадь территории, занимаемой детскими игровыми площадками,	га		<b>0,2500<sup>1</sup></b>	

<sup>1</sup>В соответствии с требованиями п.7.5 СП 42.13330.2016. "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр)" общая площадь территории, занимаемой детскими игровыми площадками, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, составляет не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

21.017 – ППТ – ТЧ1

Лист

4

площадками отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, включая дорожки				
Площадь озеленения	га		<b>1,2678</b>	
Процент озеленения территории	%		<b>25</b>	
Коэффициент застройки		1 <sup>2</sup>	<b>0,4</b>	
Коэффициент плотности застройки		2,4 <sup>3</sup>	<b>1,4</b>	
<b>Жилой фонд</b>				
Существующий сохраняемый жилищный фонд	м <sup>2</sup>		<b>5345</b>	
Новое строительство	м <sup>2</sup>		<b>16640</b>	Точные площади ОКС будут определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации
Количество проживающих	чел		<b>672</b>	
Плотность населения	чел./ га	240 <sup>4</sup>	<b>134</b>	

В проекте заложены решения по сносу объектов капитального строительства. Схема объекты капитального строительства, предлагаемых к сносу представлена на листе 6 ГЧ2 Тома 2.

<sup>2</sup> Согласно Приложению Б СП 42.13330.2016 коэффициент застройки для общественно-деловой многофункциональной застройки – 1.

<sup>3</sup> Согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п.", зоны многофункциональной общественно-деловой застройки коэффициент плотности застройки – 2,4.

<sup>4</sup> Согласно Местных нормативов градостроительного проектирования, утверждены Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567, нормативную плотность населения территории принимаем 240 чел/га.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							<b>21.017 – ППТ – ТЧ1</b>	Лист
										5
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		



## 1.2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северная Двина в северной части Октябрьского территориального округа города Архангельска.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с западной стороны – ул. Нагорная,
- с восточной стороны – ул. Тимме Я.,
- с южной стороны – ул. Гайдара.

В настоящее время территория проектирования занята существующей разноэтажной (преимущественно среднеэтажной) застройкой, общественными и бытовыми объектам, гаражами. В районе имеются учреждения обслуживания областного и городского значения. Это Акционерное общество АО "Архангельскоблгаз", административные и общественно-деловые учреждения. Особенностью развития данной территории является ее периметральная застройка с размещением зданий вдоль красных линий улиц Нагорной, Тимме Я., Гайдара.

Проектируемая территория является центром Привокзального района 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.

Архитектурно-планировочное решение проектируемого квартала выполнено с учетом существующей ситуации и градостроительной документацией муниципального образования "Город Архангельск".

Проектом предусматривается: благоустройство территорий общего пользования, соблюдение прав третьих лиц при установлении границ земельных участков, исключение негативного воздействия на население, проживающее на прилегающих территориях, на каждом этапе освоения, формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями законодательства и нормативных документов.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>21.017 – ППТ – ТЧ1</b>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

- 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.

В корректировке проекта планировки закладываются следующие принципы:

- ликвидация малоценной старой застройки, а также неупорядоченных мелких самовольно установленных объектов;
- формирование системы пешеходных зон и рекреационных пространств внутри квартала;
- повышение уровня урбанизации квартала;
- сохранение периметральной застройки территории;
- формирование системы обслуживающих и деловых центров на основных планировочных направлениях и композиционных узлах;
- формирование системы пешеходных зон в районе жилой застройки.

Традиционно сложившееся зонирование и структура района получают свое дальнейшее развитие в рамках утвержденного Генерального плана. Проектом предполагается организация внутренних пешеходных связей и внутриворотовых проездов, обслуживающих среднеэтажный жилой дом, предполагаемый к размещению на проекте планировки.

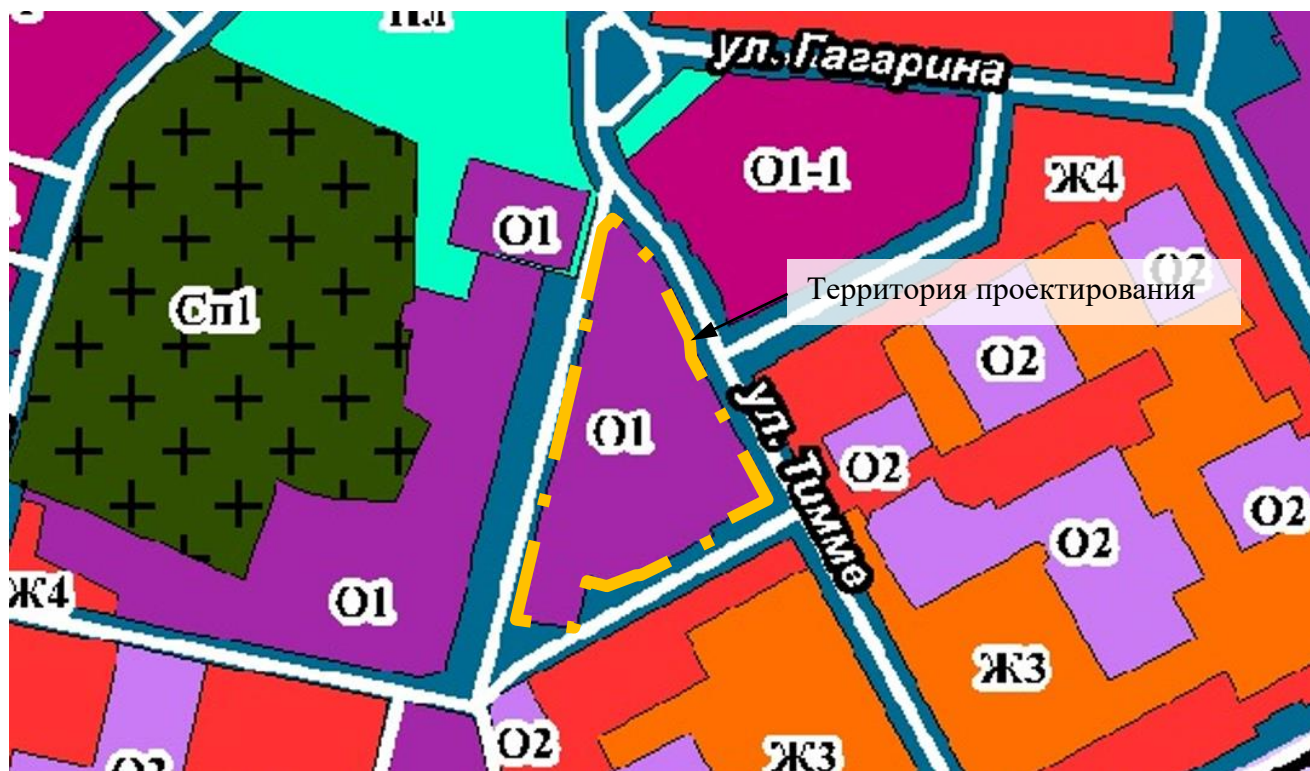


Рисунок 1 – Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск"

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

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

21.017 – ППТ – ТЧ1

Территориальная зона согласно Правилам землепользования и застройки, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки Привокзального района – **многофункциональная общественно-деловая зона** (кодировое обозначение - О1)

Основные виды разрешенного использования:

- Бытовое обслуживание (3.3)
- Здравоохранение (3.4)
- Образование и просвещение (3.5)
- Культурное развитие (3.6)
- Государственное управление (3.8.1)
- Деловое управления (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)
- Обеспечение обороны и безопасности (8.0)
- Обеспечение вооруженных сил (8.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования:

- Растениеводство (1.1)
- 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)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)
- Рынки (4.3)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Спорт (5.1)
- Причалы для маломерных судов (5.4)
- Производственная деятельность (6.0)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					21.017 – ППТ – ТЧ1	Лист
								8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.		Подпись

- Тяжелая промышленность (6.2)
- Склады (6.9)
- Транспорт (7.0)
- Водный транспорт (7.3)

Физическим или юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), рекомендовано и запланировано направить заявление в департамент градостроительства муниципального образования "Город Архангельск" о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в установленном законом порядке.

В соответствии Картой границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск" по условиям охраны объектов культурного наследия ПЗЗ разрабатываемая проектом территория не относится к зонам регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия.

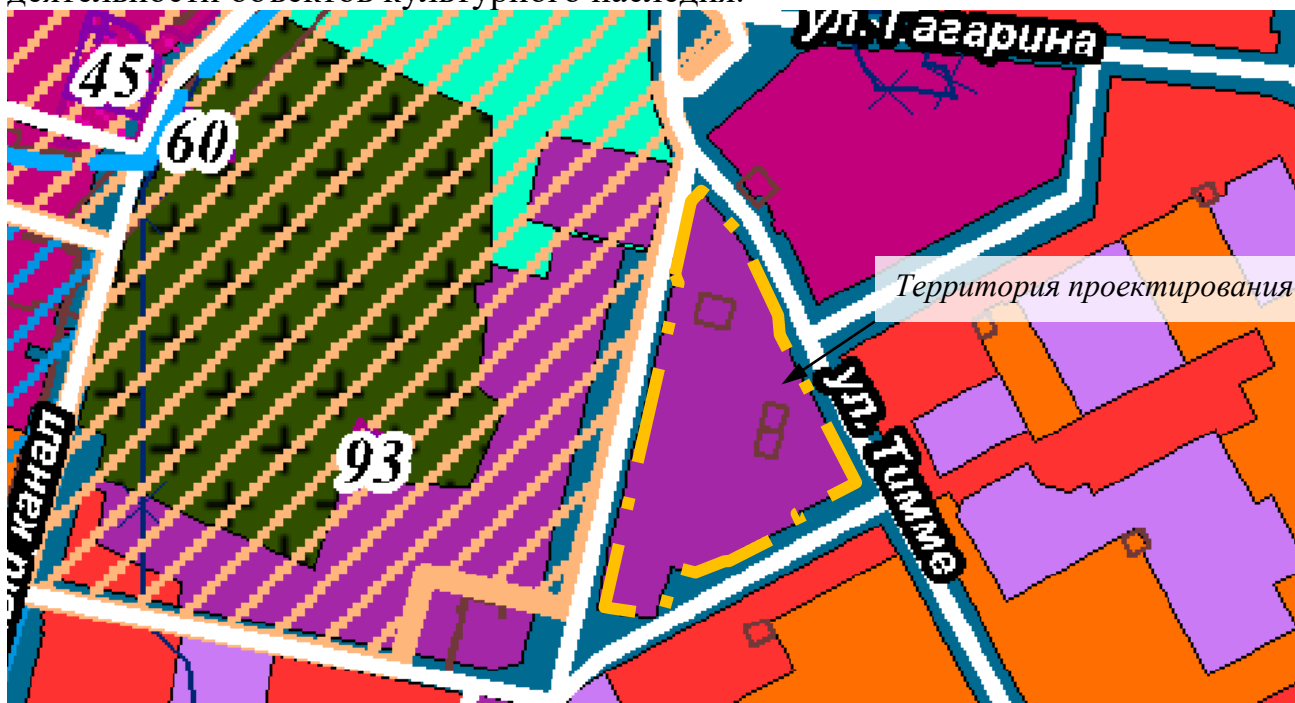


Рисунок 2 – Фрагмент Карты границ зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск"

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

*Новое строительство:*

К размещению на территории проектирования предлагаются здания со следующими характеристиками:

1. *Многоэтажный жилой дом по ул. Гайдара с подземной парковкой (номер 1 в ведомости жилых и общественных зданий и сооружений листах ГЧ1 и ГЧ2)*
2. *Планируемое здание многоуровневой парковки (номер 10 в ведомости*

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	<b>21.017 – ППТ – ТЧ1</b>	Лист
							9

жилых и общественных зданий и сооружений листах ГЧ1 и ГЧ2) – запланировано ранее Проектом планировки Привокзального района;

3. *Планируемое здание общественного назначения (номер 11 в ведомости жилых и общественных зданий и сооружений листах ГЧ1 и ГЧ2) ) – запланировано ранее Проектом планировки Привокзального района;*

4. *Планируемое здание многоуровневой парковки (номер 12 в ведомости жилых и общественных зданий и сооружений листах ГЧ1 и ГЧ2) – запланировано ранее Проектом планировки Привокзального района.*

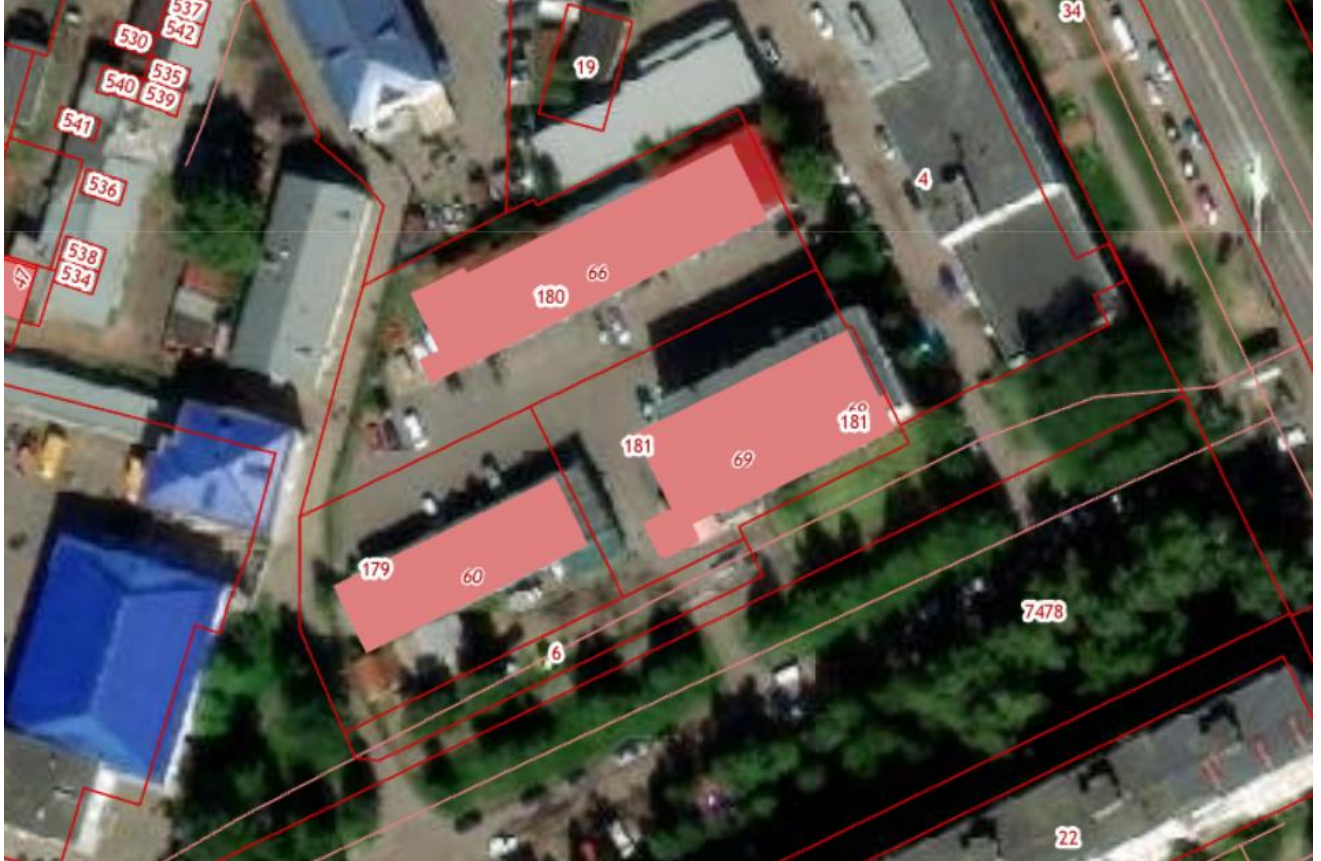


Рисунок 6 – Фрагмент Публичной кадастровой карты Архангельской области

Сохраняемые объекты капитального строительства:

- Здание общественного назначения по адресу ул. Тимме Я., д. 23. (номер 3 на листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Здание общественного назначения по адресу ул. Нагорная, д. 5, корп. 1 (номер 4 на листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Здание общественного назначения по адресу, ул. Тимме Я., д. 25. (номер 5 на листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Здание общественного назначения по адресу ул. Тимме Я., д. 23, корп. 1 (номер 6 на листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Многоэтажное жилое здание общежития СГМУ по адресу ул. Тимме Я., д. 27 (номер 7 на листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Здание общественного назначения по адресу ул. Тимме Я., д. 29 (номер 8 на листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Здание общественного назначения по адресу ул. Нагорная, д. 3. (номер 9 на листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Здание общественного назначения по адресу ул. Нагорная, д. 7.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						21.017 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись		Дата

- (номер 13 на листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Все объекты капитального строительства, принадлежащие АО "Архангельскоблгаз" и относящиеся к производственной базе АО "Архангельскоблгаз", в количестве шести зданий с присвоенными адресами: г. Архангельск, ул. Тимме, д. 23, корп. 2 и г. Архангельск, ул. Тимме, д. 23, корп. 3 (номер 14 листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Здания центральной насосной канализационной станции по адресу ул. Нагорная, д.11 (номер 15 листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Здания напорной станции водопровода (ст.№34) по адресу ул. Тимме Я. д. 27, стр. 2 (номер 16 листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Здание ТП по адресу по адресу ул. Тимме Я., д. 23, стр. 2 (номер 17 листах ГЧ1 и ГЧ2);
- Здание ТП по адресу по адресу ул. Тимме Я., д. 23, стр. 2 (номер 18 листах ГЧ1 и ГЧ2);

Основными показателями застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

**Коэффициент плотности застройки** определяем следующим образом:

$$70\,707 \text{ м}^2 / 50\,006 \text{ м}^2 = 1,4,$$

где **70 707 м<sup>2</sup>** – общая площадь всех этажей всех зданий территории проектирования по внешним размерам, **50 006 м<sup>2</sup>** – площадь проектируемой территории.

Согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п.", для **зоны многофункциональной общественно-деловой** застройки коэффициент плотности застройки – 2,4.

**Коэффициент застройки квартала** составляет:

$$18\,049 \text{ м}^2 / 50\,006 \text{ м}^2 = 0,4,$$

где **18 049 м<sup>2</sup>** – площадь, занятая под всеми зданиям и сооружениями.

Коэффициент общественно-деловой застройки (многофункциональной) составляет 0,4, что не превышает требуемый коэффициент 1 по прил. Б СП 42.13330.2016 .

Требуемые параметры функциональной зоны проектом выполняются.

Расчетная плотность населения проектируемой территории составляет:

$$672 \text{ чел} / 5,006 \text{ га} = 134 \text{ чел/га},$$

Взам. инв. №							Лист
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
		Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
<b>21.017 – ППТ – ТЧ1</b>							

где 672 чел – общее количество человек проживающих и планируемых к проживанию, 5,006 га – площадь проектируемой территории.

Согласно Местных нормативов градостроительного проектирования, утверждены Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567, нормативную плотность населения территории принимаем 240 чел/га.

Требуемые параметры по плотности населения территории выполняются.

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

### 1.3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск и Проекту планировки Привокзального района на территории в границах ул. Нагорной, ул. Тимме Я. и ул. Гайдара площадью 5,0006 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", Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск и Проекту планировки Привокзального района на территории в границах ул. Нагорной, ул. Тимме Я. и ул. Гайдара площадью 5,0006 га, не предусмотрено зон размещения планируемых объектов местного значения.

### 1.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

Инженерная инфраструктура территории сформирована. Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на планируемые объекты капитального строительства будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям электроснабжения, теплоснабжения,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>21.017 – ППТ – ТЧ1</b>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата			12	

водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

### 1.5. Транспортные условия

Размещение планируемых линейных объектов общегородского и районного значения, а так же жилые улицы Схемой транспортной инфраструктуры Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п.", на территории проектирования настоящим Проектом планировки не предусмотрено.

Документацией предусмотрена организация улично-дорожной сети, обеспечивающая устойчивую транспортную связь на проектируемой территории.

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по ул. Нагорной, ул. Гайдара – улицам местного значения, ул. Тимме Я. – магистральной улице районного значения.

Транспортная инфраструктура территории сформирована.

Ширина внутриквартальных проездов территории запроектирована 6 м. Ширина дорожек и тротуаров 2,25 м.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- строительство зданий многоуровневых паркингов;
- строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда и общественной застройки;
- создание системы основных и внутридворовых пешеходных направлений,
- строительство внутриквартальных проездов с шириной проезжей части бм;

В соответствии с Приложением Ж "Нормы расчета стоянок автомобилей" СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" выполнен расчет количества машино-мест. Расчет представлен в Томе 2 "Материалы по обоснованию проекта".

Всего для территории проектирования предусмотрено **627 м/м**:

- **157 м/м** – наземные в границах территории;
- **431 м/м** – встроенные в здания паркингов (поз. 10, 12) и паркинга планируемого жилого дома (поз.1);
- **39 м/м** – за границами территории проектирования в Зоне транспортной инфраструктуры (Т).

Для планируемого многоэтажного жилого дома предусмотрено **132 м/м**, в том числе **13 м/м** – наземные, **80 м/м** – в подземном паркинге, **39 м/м** – за границами территории проектирования). Предусмотрено 13 м/м для людей с ограниченными возможностями (10% от расчетного количества м/м).

Возможный вариант размещения проездов, тротуаров, площадок, парковок

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>21.017 – ППТ – ТЧ1</b>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				



приведен в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории (21.017-ППТ-ГЧ-2)

Проектируемый жилой дом не ухудшает ситуацию с парковочными местами в квартале, так как располагается на территории, на которой не предусмотрено размещение парковочных мест для общественно-деловой застройки данного квартала. Требуемое количество машино-мест для проектируемой территории проектом обеспечивается. Остановки общественного транспорта не попадают в границы территории проектирования.

### 1.6. Объекты социальной инфраструктуры

Квартал, в котором находится отведенная территория расположен в непосредственной близости от центральных улиц, насыщен объектами социальной инфраструктуры. Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016.

Общее расчетное количество жителей **672 человека**.

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры 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	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
	100 мест на 1000 жителей *	180 мест на 1000 жителей **	70 м <sup>2</sup> на 1000 жителей *	30 м <sup>2</sup> на 1000 жителей*	8 мест на 1000 жителей*	350 м <sup>2</sup> на 1000 жителей **
<b>672 человека</b>	<b>67 мест</b>	<b>121 место</b>	<b>47 м<sup>2</sup></b>	<b>20 м<sup>2</sup></b>	<b>5 мест</b>	<b>235 м<sup>2</sup></b>

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	<b>21.017 – ППТ – ТЧ1</b>	Лист
							14

\* 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 выполнен анализ доступности населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлена. И представлена следующая расчетная информация.

### *Детские дошкольные учреждения*

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены на смежных территориях:

- МБОУ СШ № 5, дошкольные группы детского сада "Ёлочка", ул. Тимме, 18, корп. 2 (радиус доступности 160 метров, проектная мощность 300 мест);
- МБДОУ Детский сад № 66 Беломорочка, Воскресенская ул., 95, корп. 2 (радиус доступности 330 метров, вместимость 260 мест);

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве **67 мест**. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 300 м. Доступность выполняется.

### *Общеобразовательные школы*

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены на смежных территориях:

- Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Гимназия № 24", ул. Тимме, 22, корп. 3 (радиус доступности 265 метров, проектная мощность 792 учебных места );
- Муниципальное бюджетное образовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" МБОУ СШ №5, ул. Воскресенская, 103, корп. 1 (радиус доступности 330 метров, проектная мощность 600 учебных мест);
- Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 10", ул. Воскресенская, 95, корп. 3 (радиус доступности 270 метров, проектная мощность 700 учебных мест);

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве **121 место**. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания

Взам. инв. №							<b>21.017 – ППТ – ТЧ1</b>	Лист
								15
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		

общеобразовательных учреждений – 500-750м. Доступность выполняется.

***Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания и бытового обслуживания***

В границах территории проектирования и на смежных территориях расположены предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, предприятия общественного питания, встроенные в 1 этажи жилых домов:

- Магазин "Соловецкий", ул. Тимме, 23 ;
- Магазин "Магнит", ул. Тимме, 18 ;
- Магазин " Пятёрочка", ул. Тимме, 26 –
- Магазин "Петровский", ТЦ"Гиппо", Нагорная ул., 1;
- Предприятие общественного питания "Корона", ул. Нагорная, д. 3 – 44 места,
- Предприятие общественного питания "Луда", ул. Нагорная, д. 3 – 60 мест,
- Предприятие общественного питания "Едим как дома", ул ул. Тимме, 27, корп. 1 – 20 мест.
- Торговый центр "Гиппо"", Нагорная ул., 1 (радиус доступности 60 метров): гипермаркет продовольственных и непродовольственных товаров, ремонт обуви, ремонт часов, ремонт мобильных телефонов, мастерская по ремонту ключей, фото на документы, химчистка предприятия общественного питания.

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве продовольственные товары – **47 м<sup>2</sup>**, непродовольственные товары – **20 м<sup>2</sup>**, предприятиям общественного питания – **5 мест**. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность выполняется.

***Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и физкультурно-спортивные центры жилых районов:***

Ближайшие существующие помещения для физкультурно-оздоровительных занятий расположены на смежных территориях:

- Фитнес-клуб, спортивный клуб "Salute", ул. Гайдара, 63
- (радиус доступности 100 метров);
- Фитнес-клуб спортивный, тренажёрный зал "Nord Gym", ул. Тимме, 30, (радиус доступности 70 метров);
- Спортивный клуб, секция "Esthetic", ул. Гагарина, 42А
- (радиус доступности 60 метров);
- Спортивный, тренажёрный зал, фитнес-клуб "ZaWod", ул. Гагарина,

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

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

**21.017 – ППТ – ТЧ1**

Лист

16

- 42А (радиус доступности 60 метров);
- Спортивный клуб, тренажёрный зал "Green Arena" ул. Гагарина, 42А (радиус доступности 60 метров);
- Спортивный клуб, секция, спортивное объединение "Кекусинкай Каратэ", ул. Гагарина, 46 (радиус доступности 330 метров);
- Спортивный комплекс, бассейн Норд арена, просп. Советских Космонавтов, 179 (радиус доступности 800 метров);
- Стадион Труд, просп. Ломоносова, 252 (радиус доступности 1000 метров);

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 – **235 м<sup>2</sup>**.

### ***Поликлиники и медицинские учреждения***

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

- Архангельская городская детская поликлиника, 2-е педиатрическое отделение, пр. Приорова, 6 (радиус доступности 280 метров);
- ГБУЗ АО "Архангельская городская клиническая поликлиника №1", 3 терапевтическое отделение, поликлиника для взрослых, ул. Тимме, 22 (радиус доступности 60 метров);

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

### ***Аптеки***

- Аптека "Добрая аптека", ул. Тимме, 23, (на территории проектирования);
- Аптека "Забота", ул. Тимме, 18 (радиус доступности 130 метров);
- Аптека "Вита-Норд", ТЦ Сафари, ул. Гайдара, 52 (радиус доступности 150 метров);
- Аптека "Вита-Норд", Торговый центр "Гиппо", Нагорная ул., 1 (радиус доступности 60 метров)

### ***Отделения связи и банки***

- Банк "Сбербанк России", Воскресенская ул., 99, (радиус доступности 720 метров);
- Банк "Почта России", Воскресенская ул., 114,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**21.017 – ППТ – ТЧ1**

- (радиус доступности 860 метров);
- Банк "Альфа-Банк", Воскресенская ул., 108  
(радиус доступности 500 метров);
- Пункт почтовой связи Архангельск 163024, Торгово-развлекательный центр "Сафари", ул. Гайдара, 52  
(радиус доступности 60 метров);

Нормативные требования по обслуживанию населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке проектом, выполняются.

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.

## **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**

Этапность и 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 планируемого развития территории**

№ п/п	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап проектирования	Этап строительства
Жилой фонд			
1	Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой	3 квартал 2022 г. – 4 квартал 2023 г.	3 квартал 2023 г. – 4 квартал 2026 г.

**21.017 – ППТ – ТЧ1**

Лист

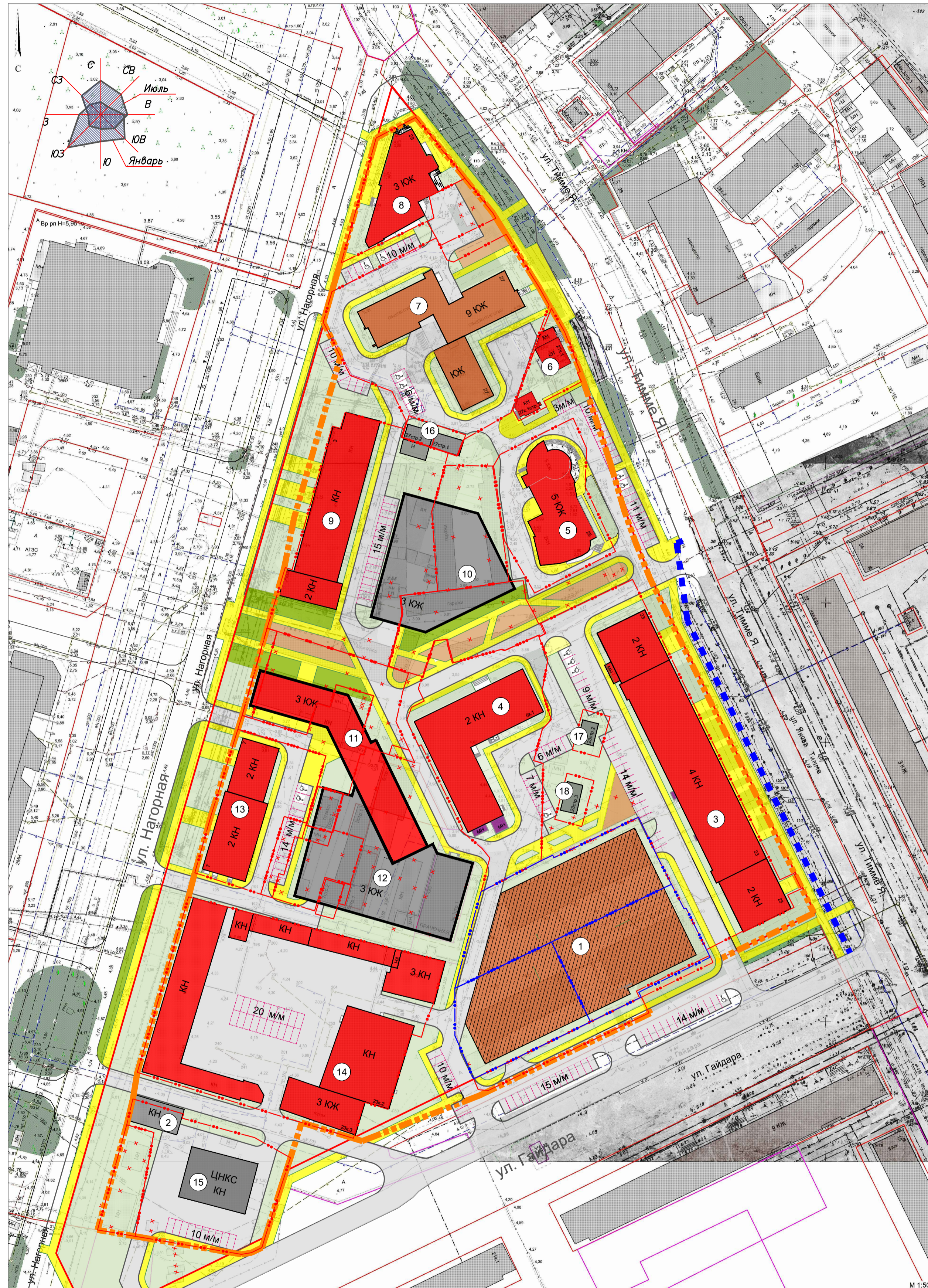
18

	(номер 1 в ведомости зданий и сооружений) – 1 очередь		
Общественная застройка и сооружения многоуровневых парковок			
2	Многоуровневая парковка (номер 10 в ведомости зданий и сооружений)	Будут определены дополнительно	
3	Многоуровневая парковка и здание общественного назначения (номера 11,12 в ведомости зданий и сооружений)	Будут определены дополнительно	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							<b>21.017 – ППТ – ТЧ1</b>	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		19

Условные обозначения

	Сущест.	Проектн.	ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
			КРАСНЫЕ ЛИНИИ
			ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
			ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ МНОГОЭТАЖНОГО МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
			МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА СВЫШЕ 9-ТИ ЭТАЖЕЙ/ ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ
			ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА
			ИНЖЕНЕРНЫЕ, ТРАНСПОРТНЫЕ, КОММУНАЛЬНЫЕ ТЕРРИТОРИИ И СООРУЖЕНИЯ
			ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ/ПАРК
			ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЕ ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ, БЛАГОУСТРОЙСТВО
			ПОДЗЕМНАЯ ПАРКОВКА
			МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ
			УЛИЦЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
			ПРОЕЗДЫ
			ОСНОВНЫЕ И ВНУТРИДВОРОВЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ СВЯЗИ
			ВЕЛОСИПЕДНЫЕ ДОРОЖКИ
			ЭКСПЛИКАЦИОННЫЙ НОМЕР
			МЕСТА ВОЗМОЖНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДОК ОБЩЕСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ДЕТСКИЕ, СПОРТИВНЫЕ, ДЛЯ ОТДЫХА ВЗРОСЛОГО НАСЕЛЕНИЯ)
			ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СООРУЖЕНИЯ ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К СНОСУ
			ОТКРЫТЫЕ АВТОСТОЯНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ
			ПАРКОВКА ДЛЯ ЛЮДЕЙ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Пределная этажность	Количество		Площадь, м²				строительный объем, м³		Номер на плане	Наименование	Пределная этажность	Количество		Площадь, м²				строительный объем, м³		
			зданий	квартир	здания	все-го	жилая	все-го	здания	все-го				зданий	квартир	здания	все-го	жилая	все-го	зданий	все-го	
																						здания
1	Зона планируемого размещения много-квартирного жилого дома с подземной парковкой	16	1	-	-	-	-	-	-	-	12	Зона планируемого размещения здания многоуровневой парковки **	3	1	-	-	1843	-	-	-	-	-
2	Здание нежилое по адресу ул. Нагорная, д. 11	1	1	-	-	176	-	-	-	-	13	Здание общественного назначения по адресу ул. Нагорная, д. 7.	2	1	-	-	734	-	-	-	-	-
3	Здание общественного назначения по адресу ул. Тимме Я., д. 23.	4	1	-	-	2291	-	-	-	-	14	Производственная база АО "Архангельскгаз" по адресу ул. Тимме, д. 23, корп. 2 и ул. Тимме, д. 23, корп. 3	3	6	-	-	2853	-	-	-	-	-
4	Здание общественного назначения по адресу ул. Нагорная, д. 5, корп. 1	2	1	-	-	1121	-	-	-	-	15	Здания центральной насосной канализационной станции по адресу Нагорная, д.11	1	2	-	-	630	-	-	-	-	-
5	Здание общественного назначения по адресу ул. Тимме Я., д. 25.	5	1	-	-	704	-	-	-	-	16	Здания напорной станции водопровода (ст.№ 34) по адресу ул. Тимме Я., д. 27, стр. 2	1	1	-	-	165	-	-	-	-	-
6	Здание общественного назначения по адресу ул. Тимме Я., д. 23, корп. 1	1	3	-	-	173	-	-	-	-	17	Здание ТП по адресу по адресу ул. Тимме Я., д. 23, стр. 2	1	1	-	-	47	-	-	-	-	-
7	Многоэтажное жилое здание обьекта СГМУ по адресу ул. Тимме Я., д. 27.	9	1	-	-	1140	-	-	-	-	18	Здание ТП по адресу по адресу ул. Тимме Я., д. 23, стр. 3	1	1	-	-	61	-	-	-	-	-
8	Здание общественного назначения по адресу ул. Тимме Я., д. 29.	3	1	-	-	595	-	-	-	-												
9	Здание общественного назначения по адресу ул. Нагорная, д. 3.	1	1	-	-	1131	-	-	-	-												
10	Зона планируемого размещения здания многоуровневой парковки **	3	1	-	-	1622	-	-	-	-												
11	Зона планируемого размещения здания общественного назначения **	3	1	-	-	1163	-	-	-	-												

\* Точные площади всех планируемых объектов капитального строительства будут определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации.  
 \*\* Здания и сооружения запланированы в рамках Проект планировки Прибикальского района муниципального образования "Город Архангельск", утвержден Распоряжением мэра города Архангельска от 25.02.2015 № 472р утвержден проект планировки Прибикальского района муниципального образования "Город Архангельск" (с изменениями).

Примечание:

1. Согласно Карты грани зон с особыми условиями использования территории ПЗЗ границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, границы охраняемых зон объектов культурного наследия, исторические проспекты, улицы, набережные, границы водоохранной зоны, граница прибрежной защитной полосы, границы зоны затопления, границы охранной зоны ЛЭП, границы рыбоохранной зоны на территории проектирования настоящего проекта отсутствуют.
2. Согласно Карты грани зон с особыми условиями использования территории ПЗЗ проектируемая территория располагается на природоохранной территории (3, 5 и 6 подзоны), в третьем поясе санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и в зоне подтопления.

<b>21. 017 – ППТ – ГЧ1</b>											
Проект внесения изменений в проект планировки Прибикальского района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Нагорная, ул. Тимме Я. и ул. Гайдара площадью 5,0006 га											
Изм.	Кол.уч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата	Том 1 ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ			Страница	Лист	Листов
ГИП		Нечаева Л.Н.							П	1	1
Архитектор		Наталина М.Ф.							Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000		
И.контр.		Нечаев Н.А.									