



Исполнитель  
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:  
ООО "Специализированный застройщик  
"Капитал Инвест"

Проект планировки территории городского  
округа "Город Архангельск" в границах  
части элемента планировочной структуры:  
просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург,  
ул. Северодвинская, наб. Северной Двины  
площадью 1,1770 га

74.23 - ППТ.1  
Том 1. Проект планировки территории.  
Основная часть.

г. Архангельск  
2024 г.

Исполнитель  
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:  
ООО "Специализированный застройщик "Капитал  
Инвест"

Проект планировки территории городского округа  
"Город Архангельск" в границах части элемента  
планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул.  
Розы Люксембург, ул. Северодвинская, наб. Северной  
Двины площадью 1,1770 га

74.23 - ППТ.1  
Том 1. Проект планировки территории.  
Основная часть.

Генеральный директор Пушина И.В.  
ГИП Артемьев В.Ф.



г. Архангельск  
2024 г.





## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие данные .....	3
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	7
2.1. Местоположение в городе Архангельске, описание границ и площадь территории проектирования.....	8
2.2. Краткая характеристика существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом.....	9
2.2.1 Зоны с особыми условиями использования .....	13
2.3. Основные направления развития территории, включая характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	18
2.3.1 Расчет численности населения .....	19
2.3.2 Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории.....	19
2.3.3 Озеленённые территории и зелёные зоны.....	21
2.3.4 Объекты социального и культурно-бытового обеспечения .....	22
2.3.5 Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий .....	26

Взам. инв. №									
	Подпись и дата								
Инв. № подл.							74.23 – ППТ.1.ПЗ		
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
	Разработал	Пушина				02.24	Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Пушина				02.24	П	1	40
	ГИП	Артемьев				02.24	ООО "АКСК"		
Н. контр.									
Пояснительная записка. Содержание.									

2.3.6 Объекты санитарной очистки территории .....	27
2.3.7 Объекты электроснабжения.....	28
2.3.8 Объекты водоснабжения и водоотведения.....	29
2.3.9 Объекты газоснабжения.....	29
2.3.10 Объекты теплоснабжения .....	29
2.4. Предложения по сохранению, сносу, размещению объектов нового строительства (реконструкции).....	30
2.5. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории .....	34
3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (при необходимости выполняется в табличной форме).....	39

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	74.23 – ППТ.1.ПЗ			2



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";

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";

Федеральным законом 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 РФ 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";

постановление Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года "О комплексном развитии территорий в Архангельской области";

постановление Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)";

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись
74.23 – ППТ.1.ПЗ					
					Лист
					4



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;

генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п (с изменениями);

правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года №68-п (с изменениями) (далее по тексту ПЗЗ);

проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р (с изменениями);

местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года №567 (с изменениями) (далее по тексту МНГП);

региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года №123-пп (с изменениями) (далее по тексту РНГП);

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

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

В проекте планировки территории учитываются основные положения:

проекта планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р (с изменениями);

положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

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

						74.23 – ППТ.1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

программ комплексного развития транспортной инфраструктуры;  
 программ комплексного развития социальной инфраструктуры;  
 нормативов градостроительного проектирования;  
 комплексных схем организации дорожного движения;  
 требований по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанных в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий;

границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

границ территорий выявленных объектов культурного наследия;

границ зон с особыми условиями использования территорий.

Целями разработки проекта планировки территории являются:

определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, ул. Северодвинская, наб. Северной Двины, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 5 июня 2023 года № 904 и постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 17 июля 2023 года № 1163 "О внесении изменений в приложение № 4 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 5 июня 2023 года № 904" с указанием очередности сноса многоквартирных домов, а также выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, видов работ по благоустройству территории со сроками их выполнения;

определение соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором о комплексном развитии территории от 19 октября 2023 года № 16/5(л), а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и общим объемом строительства не более 20,00 тыс. кв.м, где не более 17,00 тыс. кв.м - общая площадь жилых помещений; не более 3,00 тыс. кв.м - общая площадь нежилых помещений;

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

							74.23 – ППТ.1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			6

строительство объектов жилого назначения с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства;

устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;

устройство спортивных площадок;

устройство площадок для отдыха взрослого населения;

определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

определение объемно-планировочного решения проектируемой застройки.

Согласно заданию, проект планировки территории состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Масштаб графической части проекта планировки территории: М 1:1000.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500.

Чертеж планировки территории включает в себя:

красные линии;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

Проект планировки территории включает один вариант планировочного и объемно-планировочного решения застройки территории.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №
						Подпись и дата
						Инав. № подл.



п (с изменениями).

Границами разработки проекта планировки являются границы зоны комплексного развития территории (КРТ-3):

с северной стороны	– просп. Ломоносова;
с восточной стороны	– внутриквартальные проезды;
с западной стороны	– ул. Розы Люксембург;
с южной стороны	– внутриквартальные проезды.

Климатические данные и местоположение района строительства

Район строительства – г. Архангельск.

Климатические условия – район ПА.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 33 °С.

Снеговой район – IV.

Расчетное значение веса снегового покрова – 2,4 кПа (240 кг/кв.м).

Ветровой район – II.

Нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа (30 кг/кв.м).

Зона влажности – влажная.

**2.2. Краткая характеристика существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом**

В настоящее время исследуемая территория площадью 1,1770 га, подлежащая комплексному развитию, имеет застройку малоэтажными жилыми двухэтажными домами с несущими и ограждающими конструкциями из дерева. Все двухэтажные деревянные существующие многоквартирные жилые дома подлежат расселению и сносу.

Жилой дом/ здание (многоквартирный дом) по ул. Розы Люксембург, д. 10 (кадастровый номер 29:22:050515:99) – признан аварийным и подлежащим сносу. Снос и расселение указанного дома осуществляется за счет федеральных средств, предусмотренных в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы" (с изменениями).

Жилой дом/ здание (многоквартирный дом) по просп. Ломоносова, д. 57 (кадастровый номер 29:22:050515:120) – признан аварийным и подлежащим сносу. Снос и расселение указанного дома осуществляется за счет федеральных средств, предусмотренных в рамках программы Архангельской области по переселению граждан из многоквартирных домов, имеющих угрозу обрушения, в городском округе "Город Архангельск" (с изменениями).

Жилые дома/ Здания (многоквартирные дома):

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

просп. Ломоносова, д. 55 (кадастровый номер 29:22:050515:119);

просп. Ломоносова, д. 59, корп.1 (кадастровый номер 29:22:050515:95);

ул. Розы Люксембург, д. 8 (кадастровый номер 29:22:050515:98);

ул. Розы Люксембург, д. 12, корп.1 (кадастровый номер 29:22:050515:158) – признаны аварийными и подлежащими сносу. Снос и расселение указанных домов осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор о комплексном развитии территории).

Жилые дома/Здания (многоквартирные дома):

ул. Розы Люксембург, д. 12, корп. 2 (кадастровый номер 29:22:050515:160)

ул. Розы Люксембург, д. 12, корп. 3 (кадастровый номер 29:22:050515:157) не признанные аварийными и подлежащими сносу по критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области". Снос и расселение указанных домов осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор о комплексном развитии территории).

Согласно постановлению Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, ул. Северодвинская, наб. Северной Двины площадью 1,1770 га, подлежащей комплексному развитию, отсутствуют объекты культурного наследия.

Существующее землепользование:

29:22:050515:41 Государственная собственность;

29:22:050515:49 Государственная собственность;

29:22:050515:48 Муниципальная собственность;

29:22:050515:46 Государственная собственность;

29:22:050515:52 Муниципальная собственность;

29:22:050515:42 Государственная собственность;

29:22:050515:44 Государственная собственность;

29:22:050515:43 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме).

Существующая инженерная и коммунальная инфраструктура:

внутриквартальные сети водопровода 166 квартала (кадастровый номер 29:22:050515:1195);

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

водопроводная сеть ул. Розы Люксембург, д. 8 (кадастровый номер 29:22:050515:107);  
 канализационная сеть ул. Розы Люксембург, д. 8 (кадастровый номер 29:22:050515:146);  
 внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации 166 квартала (кадастровый номер 29:22:050515:1193).

Предложения по обеспечению сохранения существующих инженерных сетей, их реконструкции, а также по строительству новых инженерных сетей представлены в проекте планировки территории с учетом планируемой застройки.

Существующее благоустройство исследуемой территории площадью 1,1770 га, подлежащей комплексному развитию, имеется в виде внутриквартальных проездов, газонов. Обеспеченность открытыми парковками (стоянками), тротуарами – незначительная. Площадки общего пользования отсутствуют. Парки, скверы на данной территории отсутствуют.

Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект планировки территории:

зона смешанной и общественно-деловой застройки;

зона транспортной инфраструктуры.

Территориальные зоны согласно ПЗЗ, в границах которых разрабатывается проект планировки территории:

зона смешанной и общественно-деловой застройки территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (кодированное обозначение – КРТ-3).

Предельные параметры разрешенного строительства надлежит принимать в зависимости от видов разрешенного использования земельных участков согласно ПЗЗ.

Основные виды разрешенного использования зоны смешанной и общественно-деловой застройки территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-3):

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (2.6);

бытовое обслуживание (3.3);

образование и просвещение (3.5);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

отдых (рекреация) (5.0);

благоустройство территории (12.0.2).

Минимальный отступ зданий от красных линий вновь строящихся зданий - 5 метров.

Минимальный отступ зданий от границ земельного участка вновь строящихся зданий – 3 метра.

Жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, размещены только со стороны красных линий.

Коэффициент плотности застройки 1,7 (зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1).

Площадь проектируемой территории 1,1770 га.

Общий объем строительства составит:  $11\,770 \times 1,7 = 20\,000$  кв.м.

Технико-экономические показатели планируемой застройки территории площадью 1,1770 га, подлежащей комплексному развитию.

Показатели	Территория жилой застройки
Площадь территории	1,1770 га
Плотность застройки	1,7
Коэффициент застройки	1
Предельная этажность	16
Суммарная поэтажная площадь всех зданий (не более 20,00 тыс.кв.м по условиям договора о комплексном развитии территории от 19 октября 2023 года № 16/5(л))	20,000 тыс.кв.м.
Суммарная общая площадь всех жилых помещений (не более 17,00 тыс.кв.м по условиям договора о комплексном развитии территории от 19 октября 2023 года № 16/5(л))	17,000 тыс.кв.м.
Суммарная площадь всех нежилых помещений (не более 3,00 тыс.кв.м по условиям договора о комплексном развитии территории от 19 октября 2023 года № 16/5(л))	3,000 тыс.кв.м.
Максимальный процент застройки	40
Минимальный процент озеленения	15

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



### 2.2.1 Зоны с особыми условиями использования территории

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части. (Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию, лист 4).

Границы зон с особыми условиями использования отражаются на всех листах графической части проекта планировки территории. (Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию).

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляется:

с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Территория проекта планировки территории расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

зона подтопления;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2);

зона археологического наблюдения "Б";

зона археологического наблюдения "В".

Режим эксплуатации в границах второго и третьего поясов санитарной охраны источника водоснабжения

Требования к организации и эксплуатации санитарной охраны определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

Мероприятия по второму и третьему поясам подземных источников водоснабжения:

выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

В пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:

выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод; все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;

при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Мероприятия по второму поясу:

не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды. При этом, сброс запрещается, вне зависимости от содержания химических веществ и микроорганизмов, хозяйственными и иными объектами, которые введены в эксплуатацию или разрешение на строительство которых выдано после 31 декабря 2006 года, промышленных, сельскохозяйственных, городских сточных вод в пределах второго пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В соответствии с пунктом 3 статьи 44 Водного кодекса Российской Федерации запрещается сброс сточных, в том числе дренажных, вод в водные объекты, расположенные в границах ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



Режим эксплуатации в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2)

В границах подзоны ЗРЗ-2 разрешается:

комплексная реконструкция кварталов на основании градостроительной документации при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта, соблюдение высотных ограничений застройки;

реконструкция отдельных зданий с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик при соблюдении высотных ограничений;

строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительной документацией и условиями режима;

благоустройство территории;

устройство открытых автостоянок;

установка киосков, павильонов, навесов, малых архитектурных форм, малоформатных наружных рекламных конструкций, дорожных знаков при условии сохранения характеристик исторической среды;

строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологической экспертизы, подтверждающей отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

изменение использования территорий исторических промышленных предприятий при условии проведения историко-культурных исследований;

на территории открытых городских пространств – строительство на участках утраченной застройки уличного фронта, развивающее композиционное решение не выше примыкающих зданий;

снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов на территориях с несформировавшейся застройкой (в соответствии с заключением историко-культурной экспертизы).

В границах подзоны ЗРЗ-2 запрещается снос (демонтаж) исторических зданий, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, строений и сооружений, за исключением разборки ветхих и аварийных в соответствии с установленным порядком.

В границах подзоны ЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения по высоте зданий и сооружений:

уличный фронт – не выше 27 м, отдельные акценты – до 32 м, внутриквартальная застройка – не выше 36 м

Режим эксплуатации в границах зоны археологического наблюдения "Б"

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

На территории зоны археологического наблюдения "Б" в составе проектов строительства должен быть предусмотрен раздел по сохранению объектов археологического наследия. До начала строительства проект должен быть согласован с министерством культуры Архангельской области.

До начала любых земляных и строительных работ должны быть произведены разведочные шурфовки из расчета 1 шурф на 0,05 га территории.

В случае выявления исторического культурного слоя ранее XIX века или любых погребальных комплексов, на всей их площади должны быть проведены полномасштабные археологические раскопки на всей территории пятна застройки, участков прокладки коммуникаций, строительства сооружений с заглублением ниже дневной поверхности.

#### Режим эксплуатации в границах зоны археологического наблюдения "В"

На территории зоны археологического наблюдения "В" до начала любых земляных и строительных работ должны быть произведены разведочные шурфовки из расчета 1 шурф на 0,1 га территории для выявления границ возможных объектов археологического наследия (территории пятна застройки или участка, где непосредственно планируется проведение земляных работ с заглублением на 0,5 м ниже дневной поверхности).

В случае выявления исторического культурного слоя ранее XIX века или любых погребальных комплексов на всей их площади должны быть проведены полномасштабные археологические раскопки на всей территории пятна застройки, участков прокладки коммуникаций, строительства сооружений с заглублением ниже дневной поверхности.

**2.3. Основные направления развития территории, включая характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

Пункт разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования и с учетом МНГП.

МНГП устанавливают совокупность расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчётных показателей максимально допустимого

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа "Город Архангельск".

### 2.3.1 Расчет численности населения.

Норма площади квартир в расчете на одного человека согласно техническому заданию заказчика – 35 кв.м.

Расчет численности населения (чел.) составляет:  $17\,000 / 35 = 486$  чел.

Где 17 000 - Суммарная общая площадь всех жилых помещений (не более 17,00 тыс.кв.м по условиям договора о комплексном развитии территории от 19 октября 2023 года № 16/5(л))

Плотность населения на территории КРТ составляет 413 чел/га (486 чел / 1,1770 га).

Плотность населения жилого микрорайона (в границах ул. Розы Люксембург, просп. Ломоносова, ул. Северодвинская, наб. Северной Двины) не превышает нормативного показателя в 450 чел./га согласно п. 7.6 СП 42.13330.

### 2.3.2 Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Согласно требованиям СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий.

Расчет площадок общего пользования различного назначения представлен согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), статья 20 раздела III. Градостроительные регламенты.

Размеры территорий площадок определяются в зависимости от вида и устанавливаются согласно нормам:

площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста 0,3 кв.м/чел.

площадки для отдыха взрослого населения 0,1 кв.м/чел.

спортивные площадки 1,0 кв.м/чел.

площадки для хозяйственных целей 0,15 кв.м/чел.

Соответственно:

площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста требуется 145,8 кв.м на 486 чел. из расчета 0,3 кв.м/чел.;

площадки для отдыха взрослого населения требуется 48,6 кв.м на 486 чел. из расчета 0,1 кв.м/чел.;

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

спортивные площадки требуется 486 кв.м на 486 чел. из расчета 1,0 кв.м/чел.;

площадки для хозяйственных целей требуется 72,9 кв.м на 486 чел. из расчета 0,15 кв.м/чел.

Таким образом, для размещения площадок различного назначения для проектируемого жилья требуется 753,3 кв.м.

Допускается уменьшение, но не более чем на 50 процентов, удельных размеров площадок для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями в 9 и выше этажей; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для образовательных учреждений и населения.

Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ детских дошкольных учреждений, лечебных учреждений и учреждений питания следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание не более 100 м (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов). Размер площадки для мусоросборников устанавливается по расчету согласно местным нормативам градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск".

Площадки	Удельный размер площадок (кв.м/чел.)	Формула расчета	Требуемая площадь площадок, кв.м	Проектные решения, кв.м.	Расстояние от площадок до окон жилых домов и общественных зданий (м)
площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,3	0,3x486	145,8	183,0	10
площадки для отдыха взрослого населения	0,1	0,1x486	48,6	114,8	8
спортивные площадки	1,0	1,0x486	486,0	486,0 x50%=243,0	10-40
площадки для хозяйственных целей	0,15	0,15x486	72,9	75,1	20
<b>ИТОГО:</b>			<b>753,3</b>	<b>615,9</b>	
площадка для выгула собак			400-600	-	40

Места размещения хозяйственных площадок (включая сооружения для сбора ТКО/КГО закрытого типа) с нарушением санитарных расстояний от окон жилых зданий и площадок общего пользования подлежат согласованию с органами местного самоуправления и

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

						74.23 – ППТ.1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		20



Управлением Роспотребнадзора по Архангельской области по результатам работы комиссии об определении места сбора и накопления твердых коммунальных отходов.

В связи со стесненностью территории КРТ площадки для выгула собак предлагаются к размещению в границах микрорайона на озелененных территориях возле дома по адресу ул. Розы Люксембург д. 10, корп. 1 с учетом нормативного расстояния 40 м от окон жилых домов и общественных зданий.

Планируемая к размещению площадь площадок различного назначения для проектируемого жилья составляет – 615,9 кв.м.

В сравнении с требуемой площадью площадок различного назначения для проектируемого жилья обеспеченность выполняется.

### 2.3.3 Озеленённые территории и зелёные зоны

Согласно статьи 9 местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденных решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями), расчетные показатели минимально допустимой площади озелененных территорий общего пользования устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области.

Главой 10 "В области благоустройства территории" постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп установлена минимально допустимая площадь озелененных территорий общего пользования жилых районов – 6 кв.м на 1 человека.

Соответственно, минимально допустимая площадь озелененных территорий общего пользования жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, ул. Северодвинская, наб. Северной Двины площадью 1,1770 га, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, составит: 6 кв.м x 486 чел. = 2916 кв.м.

Согласно пункту 7.4 СП 42.13330.2016 в площадь озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки.

Проектом планировки территории обеспечивается требуемая площадь 2916 кв.м озеленения разрабатываемой территории, путем включения площади газонов, площади площадок для отдыха взрослого населения и детских игровых площадок, площади экопарковок.

Приложением 3 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 5 июня 2023 года № 904 установлены основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, ул. Северодвинская, наб. Северной Двины, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, ул. Северодвинская, наб. Северной Двины, в том числе установлена минимальная доля озеленения территории земельного участка – 15%.

Территориальная доступность озелененных территорий микрорайона, в том числе до детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения выполняется в пределах земельного участка, подлежащего жилой застройке и составляет менее 30 мин. пешей ходьбы, уровень обеспеченности выполняется.

Обеспеченность существующими объектами озеленённых территорий общего пользования общегородского значения (детские парки, городские парки); цветочно-оранжерейные хозяйства; питомники древесных и кустарниковых растений выполняется путем их расположения в смежных микрорайонах в границах территориального округа, Территориальная доступность выполняется и составляет 30-40 мин. пешей ходьбы.

#### **2.3.4 Объекты социального и культурно-бытового обеспечения**

Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины, общеобразовательные учреждения, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения, физкультурно-спортивные учреждения.

Расчет потребности в объектах социального и культурно-бытового обеспечения инфраструктуры согласно местным нормам градостроительного проектирования, утвержденным решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями) с учетом планируемого населения 486 чел.:

Общеобразовательные школы требуется 88 мест на 486 чел. из расчета 180 мест на 1000 чел.

Дошкольные образовательные учреждения требуется 49 мест на 486 чел. из расчета 100 мест на 1000 чел.

Объекты физической культуры и спорта местного значения (спортзалы) требуется 170 кв.м площади пола на 486 чел. из расчета 350 кв.м площади пола на 1000 чел.

Предприятия торговли требуется 136 кв.м торговой площади на 486 чел. из расчета 280 кв.м торговой площади на 1000 чел.

Предприятия общественного питания требуется 20 посадочных мест на 486 чел. из

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №
						Подпись и дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Инва. № подл.



Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

Ближайшие существующие предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, а также предприятия общественного питания, расположены на территории проектирования и в смежных микрорайонах:

магазин "Магнит" по адресу: ул. Розы Люксембург, 7 – 200 кв.м торговой площади;

магазин "Петровский" по адресу: наб. Северной Двины, 32 – 250 кв.м торговой площади;

магазин "Пятерочка" по адресу: ул. Северодвинская, 24 – 200 кв.м торговой площади;

магазин хозтоваров "Дачный" по адресу: ул. Выучейского, 16 – 100 кв.м. торговой площади;

магазин обуви и верхней одежды по адресу: наб. Северной Двины, 34, к.1 – 30 кв.м торговой площади;

магазин одежды для детей и подростков "Модняшка" по адресу: наб. Северной Двины, 27 – 70 кв.м торговой площади;

аптека "Клюва" по адресу: наб. Северной Двины, 32 – 30 кв.м торговой площади;

аптека "Добрая аптека" по адресу: ул. Розы Люксембург, 3 – 30 кв.м торговой площади;

аптека "Апрель" по адресу: ул. Розы Люксембург, 7 – 30 кв.м торговой площади;

предприятие общественного питания "Il Gusto" по адресу: ул. Выучейского, 14 на 70 мест;

предприятие общественного питания "Скандинавия" по адресу: просп. Ломоносова, 81 на 19 мест;

предприятие общественного питания "Грядка Family" по адресу: просп. Ломоносова, 88 на 100 мест;

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются в 940 кв.м торговой площади при необходимом количестве 136 кв.м.

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 189 мест при необходимом количестве 20 посадочных мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность выполняется.

Объекты физической культуры и спорта местного значения

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта местного значения (спортзалы) выполняется в границах территориального округа города Архангельска. Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Физкультурно-спортивные сооружения в радиусе 500м:

Спортивный комплекс "Дворец спорта профсоюзов" (наб. Северной Двины, д. 38);

Спортивный клуб "Arctic Team" (просп. Новгородский д. 32, стр. 2 (этаж 4);

Спортивная школа "Юниор" (просп. Новгородский д. 32, офис 212 (этаж 2);

Спортивный клуб "Олимп" (просп. Новгородский д. 32, стр. 2 (этаж 3);

Спортивный клуб "Виктория" (просп. Новгородский, д. 32);

Фитнесс-клуб "Nord Gym" (просп. Обводный канал, д. 9, корп. 3).

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается и не превышает 30 минут.

Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

В границах территории проектирования и в соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, изготовление ключей, ремонт техники:

парикмахерская "Палема" по адресу: ул. Розы Люксембург, 7;

парикмахерская "Анастасия" по адресу: просп. Ломоносова, 64;

студия красоты Андрея Нехорошкова по адресу: наб. Северной Двины, 27;

мастерская по ремонту обуви и кожгалантереи по адресу: наб. Северной Двины, 27;

мастерская по изготовлению ключей по адресу: наб. северной Двины, 32;

центр бытовых услуг по адресу: ул. Выучейского, 26, к. 1;

мастерская по ремонту обуви и изготовлению ключей по адресу: пр. Новгородский, 32.

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены бани, сауны:

сауна "Лазурный берег" по адресу: 6 просп. Ломоносова, 64 – 20 мест;

сауна "Relax" по адресу: просп. Чумбарова-Лучинского, 10, к. 1 – 12 мест.

сауна "Макс" по адресу: просп. Ломоносова, 42, к. 1 – 9 мест.

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены гостиницы:

отель "Северница" по адресу: наб. Северной Двины, 32 – 18 номеров;

отель "Мансарда" по адресу: просп. Ломоносова, 58, к. 1 – 12 номеров;

апартаменты "Apart house" по адресу: ул. Выучейского, 14 – 32 номера.

Предприятия связи

Существующее положение: на территории, смежной с территорией проектирования расположено почтовое отделение связи: почтовое отделение №2 Почты России по адресу: просп. Ленинградский, 3 на расстоянии 1,3км.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата





Обеспеченность предприятиями и сооружениями по обезвреживанию, транспортировке и переработке твердых бытовых отходов местного значения выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

### 2.3.7 Объекты электроснабжения

Нормативы, применяемые для расчётов системы электроснабжения

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Общественно-деловая застройка	Вт/кв.м общей площади зданий	40	$40 \times 20000,00 \text{ кв.м общей площади} = 800,00 \text{ кВт}$

Обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется от существующих трансформаторных подстанций, расположенных на проектируемой территории.

Показатели электропотребления

Степень благоустройства	Электропотребление (кВт·ч/год на 1 чел.)	Использование максимума электрической нагрузки (ч/год)	Примечание
Жилые объекты, не оборудованные стационарными электроплитами			
без кондиционеров	1870	5200	-
с кондиционерами	220	5700	-
Жилые объекты, оборудованные стационарными электроплитами			
без кондиционеров	2310	5300	$2310 \times 486 = 1122,66 \text{ МВт·ч/год на 1 чел.}$
с кондиционерами	2640	5800	$2640 \times 486 = 1283,04 \text{ МВт·ч/год на 1 чел.}$

Технологическое присоединение к электросетям производится на основании Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 года №861 (с изменениями).

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	74.23 – ППТ.1.ПЗ
							28



### 2.3.8 Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение: в границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие существующую застройку.

Перспективное положение: проектом планировки территории не предусмотрено строительство новых подземных сетей водоснабжения и водоотведения.

Технологическое подключение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями.

Норматив обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведения принимается не менее 96,0 куб.м на 1 человека в год и для территории проектирования составляет – 46656 куб.м/год (96 куб.м./чел x 486 чел.).

Суточный объём поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории.

Суточный объём поверхностного стока

Межмагистральные территории (га)	Объём поверхностных вод, поступающих на очистку (куб.м/сут. с 1 га территории)	Расчет
Межмагистральные территории (га)		
до 5	50	$50 \times 1,1770 = 58,85$ куб.м/сут.

Обеспеченность территории проектирования объектами водоснабжения и водоотведения в части размещения подземных инженерных сетей обеспечивается. Подключение существующих и проектируемых объектов предусмотрено к централизованным городским инженерным сетям согласно договорам на технологическое подключение ресурсоснабжающих организаций.

### 2.3.9 Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования централизованное газоснабжение отсутствует.

Перспективное положение: строительство сетей газоснабжения для отопления жилой застройки и для индивидуально-бытовых нужд населения не предусмотрено.

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	74.23 – ППТ.1.ПЗ





## Основные требования к объектам проектирования

№	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ПЗЗ	Планируемые проектные решения
1	<p>Минимальный размер земельного участка – 1500 кв.м.  Максимальные размеры земельного участка – 11700 кв.м.  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%.</p>	<p>Размещение 3-х многоквартирных жилых домов.  Применение основного вида разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).  Площадь образуемых земельных участков уточняется проектом межевания.  Площадь общая жилая – 17000,0 кв.м.  Площадь общая встраиваемых нежилых помещений – 2700,0 кв.м.  Площадь застройки – 3140,0 кв.м.  Требуемое количество машино-мест:  - для жилья – 71 машино-место  - для встроенных помещений – 6 машино-мест  При формировании земельных участков в проекте межевания обеспечить соблюдение требований п. 1.8 РНГП.</p>
2	<p>Минимальный размер земельного участка – 500 кв.м.  Максимальные размеры земельного участка – 11700 кв.м.  Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.  Предельное количество надземных этажей – 8.  Предельная высота объекта не более 40 м.  Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p>	<p>Размещение двухэтажного здания бытового обслуживания.  Применение основного вида разрешенного использования земельного участка – бытовое обслуживание (3.3).  Площадь застройки – 150,0 кв.м.  Площадь общая (по внешнему контуру здания) – 300,0 кв.м.  Расчетная площадь - 229,5 кв.м.  Размещение парковочной стоянки на 16 машино-мест.</p>

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

## Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Проект.
1	2	3	5
1	Территория в границах проектирования:		<b>1,1770</b>
	зона смешанной и общественно-деловой застройки	га	1,118
	зона транспортной инфраструктуры		0,059
2	Площадь застройки, в том числе:		<b>0,3390</b>
	зона смешанной и общественно-деловой застройки	га	0,3390
	зона транспортной инфраструктуры		-
3	Улично-дорожная сеть	га	<b>0,51675</b>
4	Дворовые территории и территории общего пользования:		<b>0,06159</b>
	площадки для игр детей		0,0183
	площадки для отдыха взрослого населения	га	0,01148
	площадки для занятий спортом и физкультурой		0,0243
	площадка для хозяйственных целей		<b>0,00751</b>
5	Площадь озеленения	га	<b>0,25966</b>
6	Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади функциональной зоны)	Нормативный показатель согласно СП42.13330	
	зона смешанной и общественно-деловой застройки	1,0	0,3 (0,3390/1,177)
	зона транспортной инфраструктуры	-	-
7	Коэффициент плотности застройки (отношение общей площади здания к площади функциональной зоны):	Нормативный показатель	
	зона смешанной и общественно-деловой застройки	1,7 (согласно ГП)	1,7 (2,0000/1,1770)
	зона транспортной инфраструктуры	-	-
8	Общая площадь всех этажей (по внешним размерам зданий), в том числе:		2,0000
	зона смешанной и общественно-деловой застройки	га	2,0000
	зона транспортной инфраструктуры		-

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



Ломоносова и наб. Северной Двины.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки.

Данным проектом предусмотрено размещение в границах территории планирования проездов – это подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов с обеспечением нормативных показателей:

расчётная скорость движения	– 20 км/ч;
ширина полосы движения	– 3,5 м;
число полос движения	– 2;
наименьший радиус кривых в плане	– 50 м;
наибольший продольный уклон	– 70 %.

Временное хранение автомобилей в дневное время предусматривается осуществлять на проектируемых парковочных местах.

Расчет парковочных мест выполнен согласно постановлению Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области" (с изменениями).

Необходимое количество машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей для помещений жилого назначения многоквартирного дома следует принимать из расчета 1 машино-место на 240 кв. м жилой площади (пункт 1.8 указанного постановления).

Общая площадь жилых помещений в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" от 19 октября 2023 года №16/5(л) установлена не более 17 000 кв.м, соответственно требуемое количество машино-мест для помещений жилого назначения многоквартирных домов составит 71 шт., что отвечает требованиям пункта 1.8 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп.

В соответствии с пунктом 1.5 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп допускается использование парковок (парковочных мест) в расчете требуемого количества автостоянок, гостевых стоянок автомобилей, в том числе для кратковременной остановки автотранспорта, в красных линиях (в границах территорий общего пользования) в соответствии с решениями проекта планировки территории (с учетом материалов по обоснованию) или плана благоустройства, согласованного с администрацией соответствующего муниципального образования на предмет технической возможности размещения таких парковок (парковочных мест) с учетом градостроительной ситуации.

Проектом планировки территории предусмотрена такая возможность.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата







многоквартирного дома либо расположения на расстоянии не более 30 метров от них и обеспечения проезда от территории общего пользования.

Проектным решением предусмотрено разместить в пределах территории проектирования и на прилегающих территориях (по ул. Розы Люксембург, вдоль пр. Ломоносова) 119 м/мест, из них 111 м/мест (в том числе 13 машино-мест для МГН, из них 8 – расширенного размера) на открытых стоянках для хранения легковых автомобилей и 18 (из них 3 – для МГН) гостевых стоянок автомобилей, что в сумме превышает расчетное число 93 машино-мест.

Проектным решением предусмотрено разместить подземный паркинг в границах каждого проектируемого многоквартирного жилого дома.

Обеспеченность населения планировочного района объектами транспортной инфраструктуры выполняется и обеспечивается в пешеходной доступности не более 800 м, а для хранения автомобилей инвалидов не более 200 м от входа в жилые здания.

Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения

МНГП, глава 7 от 20 сентября 2017 г. № 567 предусматривают:

при планировке и застройке муниципального образования "Город Архангельск" необходимо обеспечивать доступность жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения.

При проектировании и реконструкции жилых, общественных и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные с остальными категориями населения, в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, ВСН 62-91\*, РДС 35-201-99.

Перечень объектов, доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения, расчётное число и категория инвалидов, а также группа мобильности групп населения устанавливаются заданием на проектирование конкретного объекта капитального строительства.

Система пешеходных путей в данной малоэтажной жилой застройке сложившаяся. Для проектируемых и существующих объектов предусмотрена реконструкция пешеходных связей в увязке с существующей сетью тротуаров.

На путях движения маломобильных групп населения, в местах пересечения тротуара с проезжей частью предусматриваются специальные съезды. У зданий предусмотрены наклонные пандусы при крыльцах или вертикальные электрические подъемники. Дождеприемные решетки и лотки устанавливаются на проезжей части.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ ВЫПОЛНЯЕТСЯ В ТАБЛИЧНОЙ ФОРМЕ)

Проектом планировки территории планируется 4 этапа развития.

Этапы планируемого развития территории

Этап развития	Расселение, проектирование	Строительство	Показатель этапа, кв.м жилой площади	Показатель этапа, кв.м нежилых помещений
1	2024 год			
2	2024-2025 годы	2025-2028 годы	6460	890
3	2025-2026 годы	2026-2029 годы	5610	780
4	2026-2027 годы	2027-2030 годы	4930	1330
Итого:			17 000 кв.м	3 000 кв.м

Этапность расселения:

1 этап расселения:

До 30 сентября 2024 года подлежит расселению и сносу в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года № 153-пп, следующий дом:

ул. Розы Люксембург, д. 10 (кадастровый номер 29:22:050515:99)

Снос и расселение указанного дома за счет федеральных средств.

2 этап расселения:

До 31 декабря 2024 года подлежит расселению и сносу в рамках адресной программы Архангельской области по переселению граждан из многоквартирных домов, имеющих угрозу

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

обрушения, в городском округе "Город Архангельск", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 15 декабря 2020 года № 858-пп, следующий дом:

просп. Ломоносова, д. 57 (кадастровый номер 29:22:050515:120)

Снос и расселение указанного дома за счет федеральных средств.

В рамках комплексного развития территории за счет средств застройщика в рамках договора о комплексном развитии территории от 19 октября 2023 года № 16/5(л) подлежат расселению и сносу следующие дома:

просп. Ломоносова, д. 55 (кадастровый номер 29:22:050515:119) – 2 этап расселения (2025-2026 годы)

просп. Ломоносова, д. 59, корп.1 (кадастровый номер 29:22:050515:95) – 2 этап расселения (2025-2026 годы)

ул. Розы Люксембург, д. 8 (кадастровый номер 29:22:050515:98) – 3 этап расселения (2026-2027 годы)

ул. Розы Люксембург, д. 12, корп.1 (кадастровый номер 29:22:050515:158) – 4 этап расселения (2026-2027 годы)

ул. Розы Люксембург, д. 12, корп.2 (кадастровый номер 29:22:050515:160) – 4 этап расселения (2026-2027 годы)

ул. Розы Люксембург, д. 12, корп.3 (кадастровый номер 29:22:050515:157) – 4 этап расселения (2026-2027 годы)

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	74.23 – ППТ.1.ПЗ		Лист
											40

## ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость рабочих чертежей	
2	Чертеж планировки территории М 1:1000	

Технические решения, принятые в данном проекте соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических и противопожарных норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для работы и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных настоящим проектом мероприятий.

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Артемьев В.Ф.

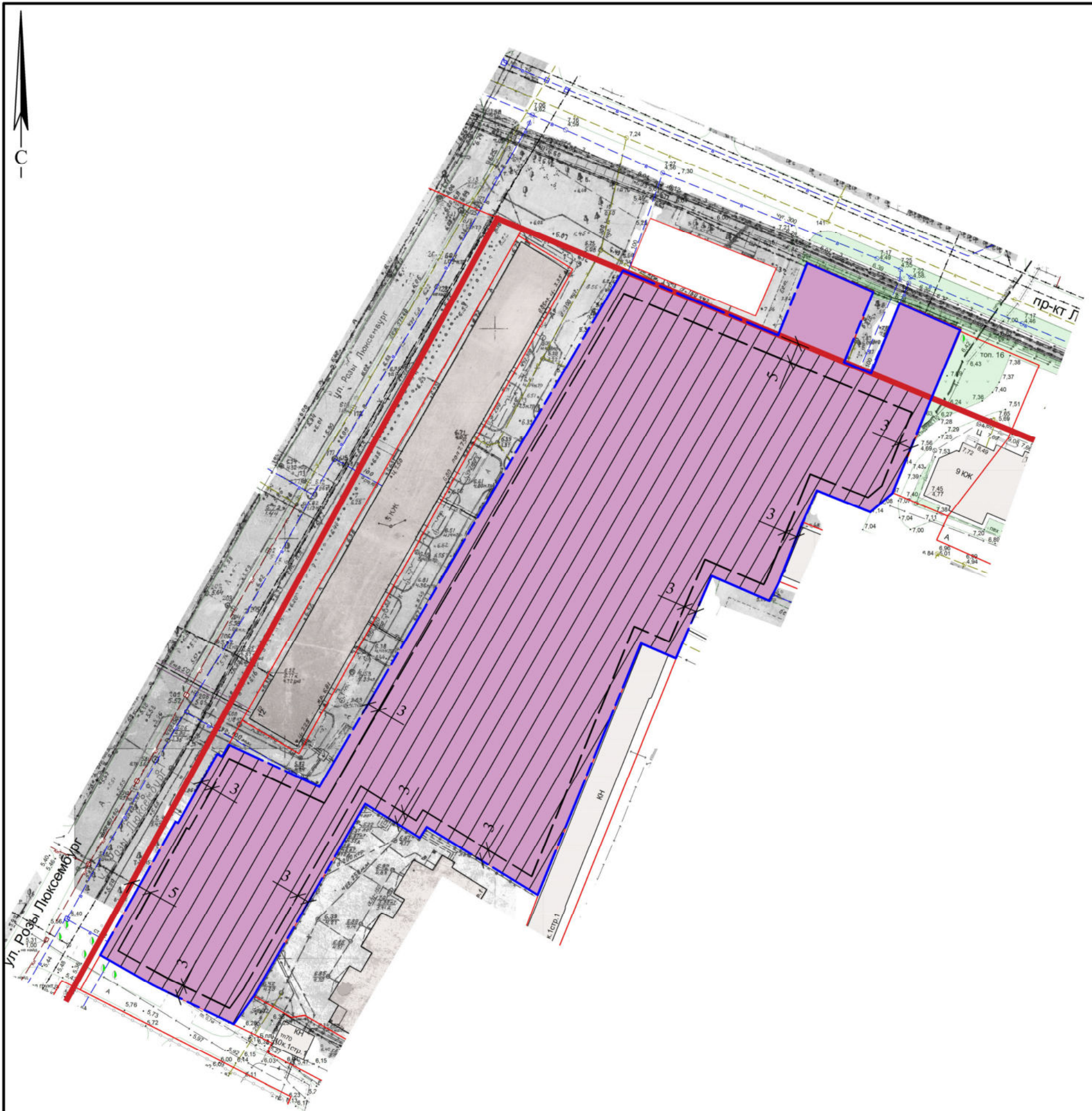


Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	74.23 - ППТ.1	Проект планировки территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, ул. Северодвинская, наб. Северной Двины площадью 1,1770 га		
							Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Васильева		<i>Васильева</i>	08.02.24	Основная часть	П	1	2
Проверил		Пушина		<i>Пушина</i>	08.02.24				
ГИП		Артемьев		<i>Артемьев</i>	08.02.24				
Нор. контр.						Ведомость рабочих чертежей.	ООО "АКСК"		

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.



Существ.	Проектн.	Наименование
		Границы зоны допустимого размещения объектов капитального строительства / Границы КРТ-3
		Границы существующего элемента планировочной структуры / Красные линии
		Границы допустимого размещения объектов капитального строительства
		Жилая застройка / Зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу

Территория части элемента планировочной структуры расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

- второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения
- третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения
- зона подтопления
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2)
- зона археологического наблюдения «Б»
- зона археологического наблюдения «В»

						<b>74.23 - ППТ.1</b>			
						Проект планировки территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Розы Люксембург, ул. Северодвинская, наб. Северной Двины площадью 1,1770 га			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Васильева			08.02.24		П	2	
Проверил		Пушина			08.02.24				
ГИП		Артемьев			08.02.24				
Нор.контр.						Чертеж планировки территории М 1:1000		ООО "АКСК"	