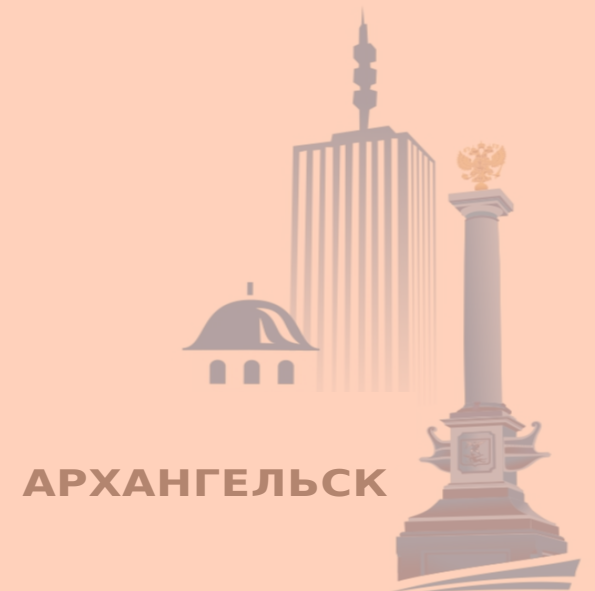




Архитектурно-градостроительная концепция комплексного освоения территории кварталов в границах ул. Воскресенской, просп. Обводный канал, ул. Логинова, ул. Г. Суфтина



1. Пояснительная записка

1.1 Существующее положение

Краткое описание территории

- Территория, предполагаемая для КРТ, расположена по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, градостроительный квартал 619 и 620, ограниченная улицами Логинава, Г. Суфтина, Попова и проспектом Обводной канал, площадью 42259 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый квартал 29:22:040619 и 29:22:040620.
- Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020г. № 37-п: зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).
- Территориальные зоны согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29.09.2020г. № 68-п: Ж4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами.
- На территории расположены многоквартирные дома, двухэтажные с несущими и ограждающими конструкциями из дерева. Ценные элементы благоустройства отсутствуют.
- Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на многоэтажные жилые дома будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договором технологического подключения. Городским округом "Город Архангельск" предоставлены технические условия на подключение к сетям с необходимыми инженерными нагрузками. Подключение к существующим тепловым сетям ПАО "ТГК-2" ориентировочной протяженностью 800 м будет выполнено в результате их реконструкции, а также строительства новых теплотрасс протяженностью около 1500 м. Предварительная точка подключения к сети телефонизации находится по адресу: просп. Ломоносова, д. 142 (ОПТС-6566), длина трассы ориентировочно составит 1650 м. Присоединение к электрическим сетям осуществить от точки присоединения, определенной техническими условиями, выданными сетевой организацией. Планируемая точка подключения к сети водоснабжения определяется на расстоянии примерно 40 м от действующей водопроводной линии Ду400мм, расположенной вдоль просп. Обводный канал. Планируемая точка подключения к сети водоотведения определяется на расстоянии примерно 21 м от действующей канализационной линии Ду800мм, расположенной вдоль ул. Логинава.
- Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по улицам местного значения – ул. Логинава и ул. Г. Суфтина. По этим же улицам осуществляется выезд на городские магистрали общегородского значения – просп. Обводный канал и ул. Воскресенскую. В непосредственной близости с территорией проектирования расположены остановки общественного транспорта и наземные пешеходные переходы.

Объем проектируемой жилой площади ориентировочно составляет 47400 м².

$47400 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2 / \text{чел} = 1354 \text{ человека}$

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

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

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

Таблица 1

| Численность населения | Количество требуемых мест | | | | |
|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| | Детские дошкольные учреждения | Общеобразовательные школы | Торговля | | Предприятия общественного питания |
| | | | Продовольственные товары | Непродовольственные товары | |
| | 100 мест на 1000 жителей* | 180 мест на 1000 жителей* | 70 м ² на 1000 жителей* | 30 м ² на 1000 жителей* | 8 мест на 1000 жителей* |
| 1354 человека | 135 мест | 244 места | 95 м ² | 41 м ² | 11 мест |

Детские дошкольные учреждения.

Ближайшие дошкольные учреждения располагаются по адресу:

- детский сад №162 компенсирующего типа "Рекорд" по ул. Садовая, 66, корп. 1 (радиус доступности 180 м, пешеходная доступность 4 мин);
- детский сад №178 комбинированного вида "Россияночка" по ул. Садовая, 63 (радиус доступности 230 м, пешеходная доступность 5 мин);
- детский сад №119 комбинированного вида "Поморочка" по ул. Логинава, 24, корп.1 (радиус доступности 430 м, пешеходная доступность 9 мин);
- детский сад №66 комбинированного вида "Беломорочка" по ул. Воскресенская, 95, корп.5 (радиус доступности 550 м, пешеходная доступность 11 мин);
- детский сад №113 "Ветерок" по ул. Суфтина 1-й проезд, 7 (радиус доступности 550 м, пешеходная доступность 11 мин);
- центр развития ребенка - детский сад №50 "Искорка" по ул. Свободы, 39 (радиус доступности 570 м, пешеходная доступность 12 мин).

Общеобразовательные учреждения

Ближайшие общеобразовательные учреждения располагаются по адресу:

- средняя общеобразовательная школа №45 по ул. Садовая, 61 (радиус доступности 260 м, пешеходная доступность 5 мин);
- средняя общеобразовательная школа №10 по ул. Воскресенской, 95, корп. 3 (радиус доступности 550 м, пешеходная доступность 11 мин);
- средняя общеобразовательная школа №4 им. Н.М. Рубцова по ул. Суфтина, 20 (радиус доступности 370 м, пешеходная доступность 8 мин);
- средняя общеобразовательная школа №11 по просп. Советских Космонавтов, 153 (радиус доступности 430 м, пешеходная доступность 9 мин).

Поликлиники и их филиалы

- многопрофильный медицинский центр "АВА КЛИНИК" по ул. Суфтина, 18 (радиус доступности 400 м, пешеходная доступность 8 мин);
- многопрофильный медицинский центр "Эскулап" по ул. Логинава, 21, корп. 1 (радиус доступности 350 м, пешеходная доступность 7 мин);
- Архангельская городская детская клиническая больница, педиатрическое отделение №2 по пр-ду Приорова, 6 (радиус доступности 400 м, пешеходная доступность 8 мин);
- диагностический центр "Университетская клиника" по ул. Воскресенской, 14 (радиус доступности 400 м, пешеходная доступность 8 мин).

Продовольственные, непродовольственные товары

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

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

Таблица 2

| № п/п | Адрес объекта | Функциональное назначение | Жилая площадь, м ² | Год постройки | Этажность |
|-------|--|---------------------------|-------------------------------|---------------|-----------|
| 1 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Попова, д. 52, корп. 1 | Многokвартирный жилой дом | 595,2 | 1958 | 2 |

| | | | | | |
|----|--|------------------------------|-------|------|---|
| 2 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Попова, д. 57 | Многоквартирный жилой дом | 411,9 | 1954 | 2 |
| 3 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Попова, д. 59 | Многоквартирный жилой дом | 403,7 | 1955 | 2 |
| 4 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Попова, д. 61 | Многоквартирный жилой дом | 600 | 1954 | 2 |
| 5 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Логинова, д. 70 | Многоквартирный жилой дом | 411,9 | 1955 | 2 |
| 6 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Логинова, д. 72 | Многоквартирный жилой дом | 414,8 | 1955 | 2 |
| 7 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Логинова, д. 72, корп. 1 | Многоквартирный жилой дом | 593,5 | 1955 | 2 |
| 8 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Логинова, д. 76 | Многоквартирный жилой дом | 409,7 | 1955 | 2 |
| 9 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Логинова, д. 78 | Многоквартирный жилой дом | 397,5 | 1955 | 2 |
| 10 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Логинова, д. 78, корп. 1 | Многоквартирный жилой дом | 575,7 | 1956 | 2 |
| 11 | Архангельская обл., г. Архангельск, просп. Обводный канал, д. 48, корп. 1 | Многоквартирный жилой дом | 595,4 | 1955 | 2 |

| | | | | | |
|----|--|------------------------------|--------|------|---|
| 12 | Архангельская обл., г. Архангельск, просп. Обводный канал, д. 58, корп. 2 | Множаквартирный жилой дом | 400,7 | 1954 | 2 |
| 13 | Архангельская обл., г. Архангельск, просп. Обводный канал, д. 58, корп. 3 | Множаквартирный жилой дом | 414,7 | 1953 | 2 |
| 14 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Попова, д. 50 | Множаквартирный жилой дом | 576 | 1958 | 2 |
| 15 | Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Попова, д. 50, корп. 1 | Множаквартирный жилой дом | 464,54 | 1958 | 2 |

1.2 Предложение по комплексному развитию территории

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

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) (существующий Участковый пункт полиции, Управление МВД России по г. Архангельску, Участок №4);
- образование и просвещение (3.5) (перспектива размещения дошкольного образовательного учреждения на 280 мест);
- благоустройство территории (12.0.2).

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

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

Реализация программы по комплексному освоению территории предполагается в 4 этапа:

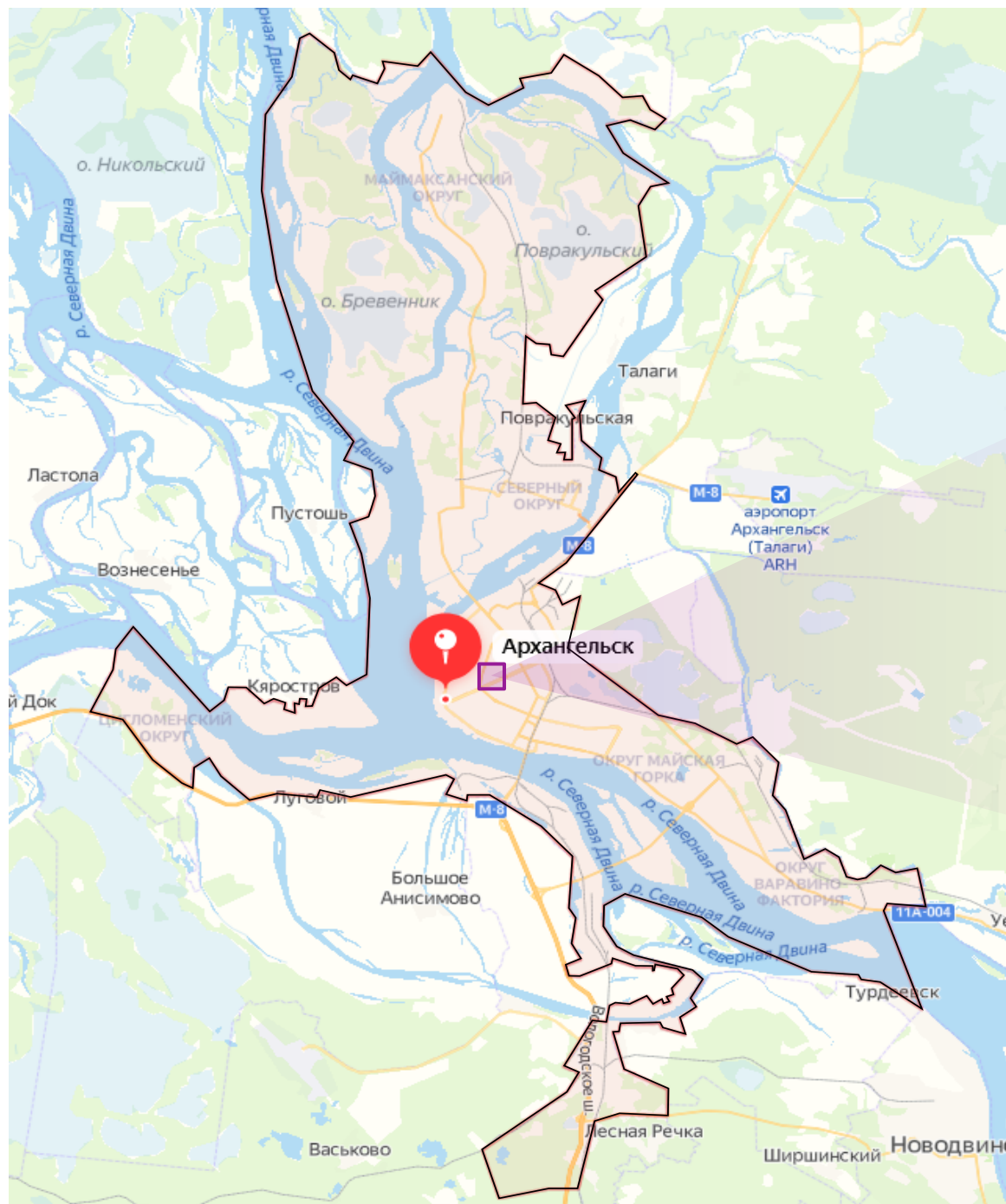
- 1 этап строительства – возведение разноуровневого жилого комплекса (9–14 этажей) общей жилой площадью 16200 м² сроком реализации до III квартала 2026 года;
- 2 этап строительства – возведение жилого комплекса в 16 этажей общей жилой площадью 18000 м² сроком реализации до III квартала 2029 года;
- 3 этап строительства – возведение жилого комплекса в 16 этажей общей жилой площадью 13200 м² сроком реализации до III квартала 2032 года;
- 4 этап – строительство детского сада на 280 мест сроком реализации с III квартала 2026 года по III квартал 2032 года за счет средств государственной программы.

Технико-экономические показатели:

- площадь территории КРТ – 42259 м²;
- общая площадь жилых помещений – 47400 м² (в т.ч. 1 ЭТАП – 16200 м², 2 ЭТАП – 18000 м², 3 ЭТАП – 13200 м²);
- площадь застройки – 6200 м²;
- детские игровые площадки – 409 м²;
- площадки отдыха взрослых – 136 м²;
- спортивные площадки – 136 м²;
- хозяйственные площадки – 204 м²;
- парковочные места – 198 машиномест (в т.ч. подземная автостоянка на 60 машиномест);
- высвобождаемая территория для перспективного размещения ДОУ на 280 мест – 0,74 Га;
- площадь к расселению: 1 ЭТАП – 2665 м²; 2 ЭТАП – 1978 м²; 3 ЭТАП – 2236 м².

В ходе реализации проекта комплексного развития территории формируется улица, дублирующая ул. Попова. Вдоль просп. Обводный канал предусмотрен сквер общей площадью 3500 м².

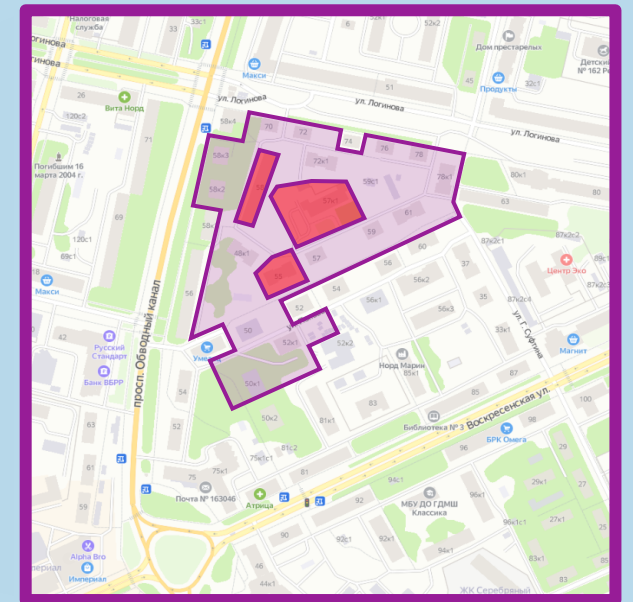
2. Графические материалы (существующее положение)



2.1 Расположение территории в планировочной структуре города, района

Территория квартала

ограниченного ул. Воскресенской,
просп. Обводный канал, ул. Логинова,
ул. Г. Суфтина



4,2259 Га



2.2 Схема существующего использования территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

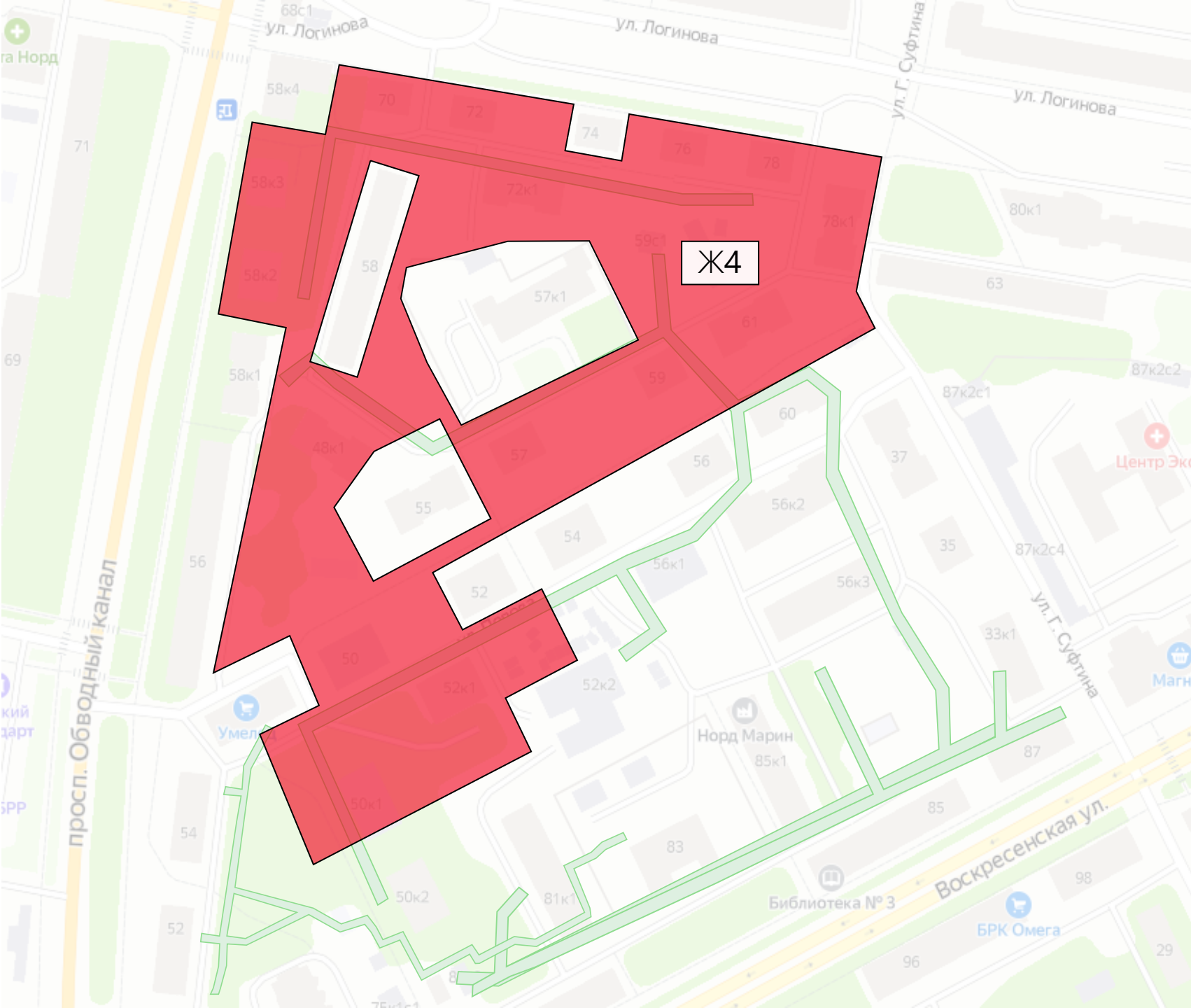
- Границы рассматриваемой территории
- Территория МКД
- Участки, не стоящие на кадастровом учёте

Перечень земельных участков, вовлекаемых в КРТ

НА ОСНОВАНИИ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ РФ

| № ЗУ, планируемых к застройке | № ЗУ, планируемых благоустройству | № ЗУ сохраняемых | № ЗУ для размещения детского сада на 280 мест | S, м² |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------|---|-------|
| | | 29:22:040619:1 | | 4671 |
| 29:22:000000:7319 | | | | 2073 |
| 29:22:040619:3 | | | | 359 |
| | | 29:22:040619:5 | | 1616 |
| 29:22:040619:7 | | | | 412 |
| 29:22:040619:8 | | | | 394 |
| | 29:22:040619:11 | | | 687 |
| | 29:22:040619:12 | | | 404 |
| | 29:22:040619:13 | | | 375 |
| | 29:22:040619:15 | | | 565 |
| 29:22:040619:17 | | | | 451 |
| 29:22:040619:18 | | | | 418 |
| 29:22:040619:19 | | | | 663 |
| | 29:22:040619:22 | | | 89 |
| 29:22:040619:24 | | | | 1242 |
| | | | 29:22:040620:22 | 512 |
| | | | 29:22:040620:23 | 545 |
| | | | 29:22:040620:26 | 609 |
| Совщ, м² | | | | 16085 |




Неразграниченная территория общей площадью 26 174 м²



2.3 Схема существующих ЗОУИТ

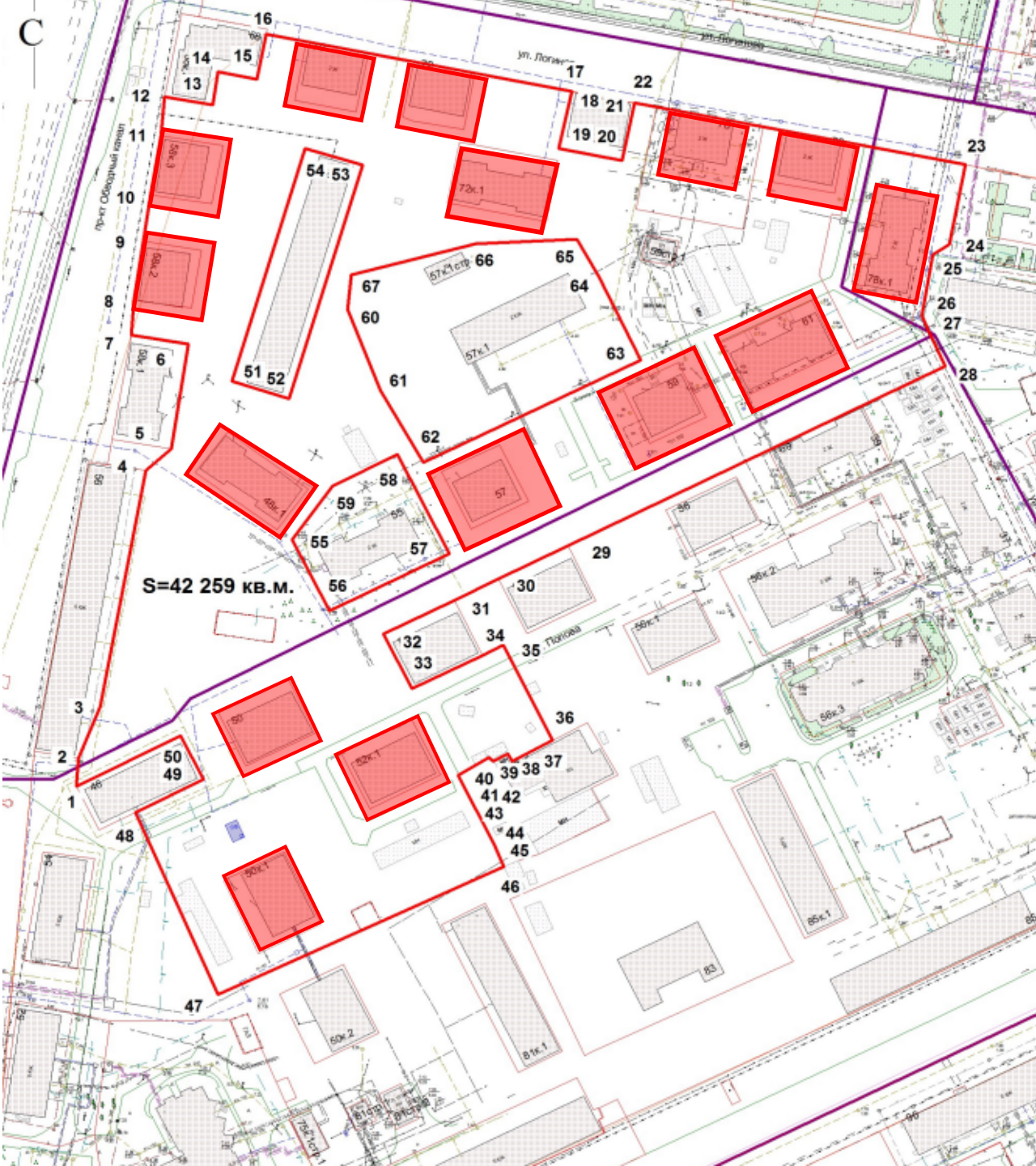
Градостроительные ограничения территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

Данная территория полностью попадает в:

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



2.4 Экспликация, ТЭП и фотофиксация

| Адрес | Год постройки | S к расселению, м ² |
|---------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| ул. Логинова, д. 70 | 1955 | 411,9 |
| ул. Логинова, д. 72 | 1955 | 414,8 |
| ул. Логинова, д. 72, корп. 1 | 1955 | 593,5 |
| ул. Логинова, д. 76 | 1955 | 409,7 |
| ул. Логинова, д. 78 | 1955 | 397,5 |
| ул. Логинова, д. 78, корп. 1 | 1956 | 575,7 |
| ул. Попова, д. 50 | 1958 | 422,24 |
| ул. Попова, д. 50, корп. 1 | 1958 | 232,42 |
| ул. Попова, д. 52, корп. 1 | 1958 | 595,2 |
| ул. Попова, д. 57 | 1954 | 411,9 |
| ул. Попова, д. 59 | 1955 | 403,7 |
| ул. Попова, д. 61 | 1954 | 600 |
| просп. Обводный канал, д. 48, корп. 1 | 1955 | 595,4 |
| просп. Обводный канал, д. 58, корп. 2 | 1954 | 400,7 |
| просп. Обводный канал, д. 58, корп. 3 | 1953 | 414,7 |
| S _{общ.} , м ² | | 6879,36 |

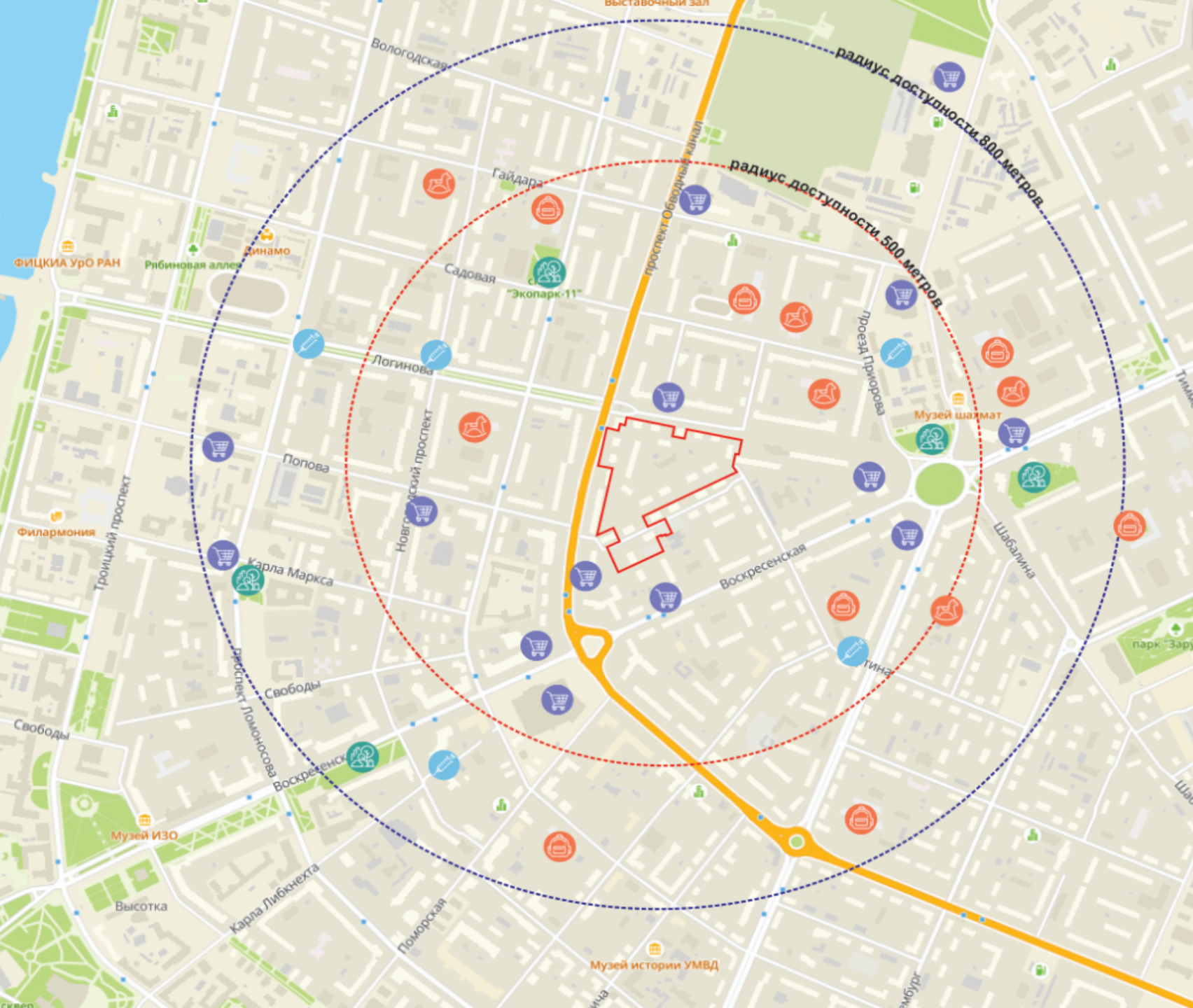
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы рассматриваемой территории
- Сносимые МКД








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

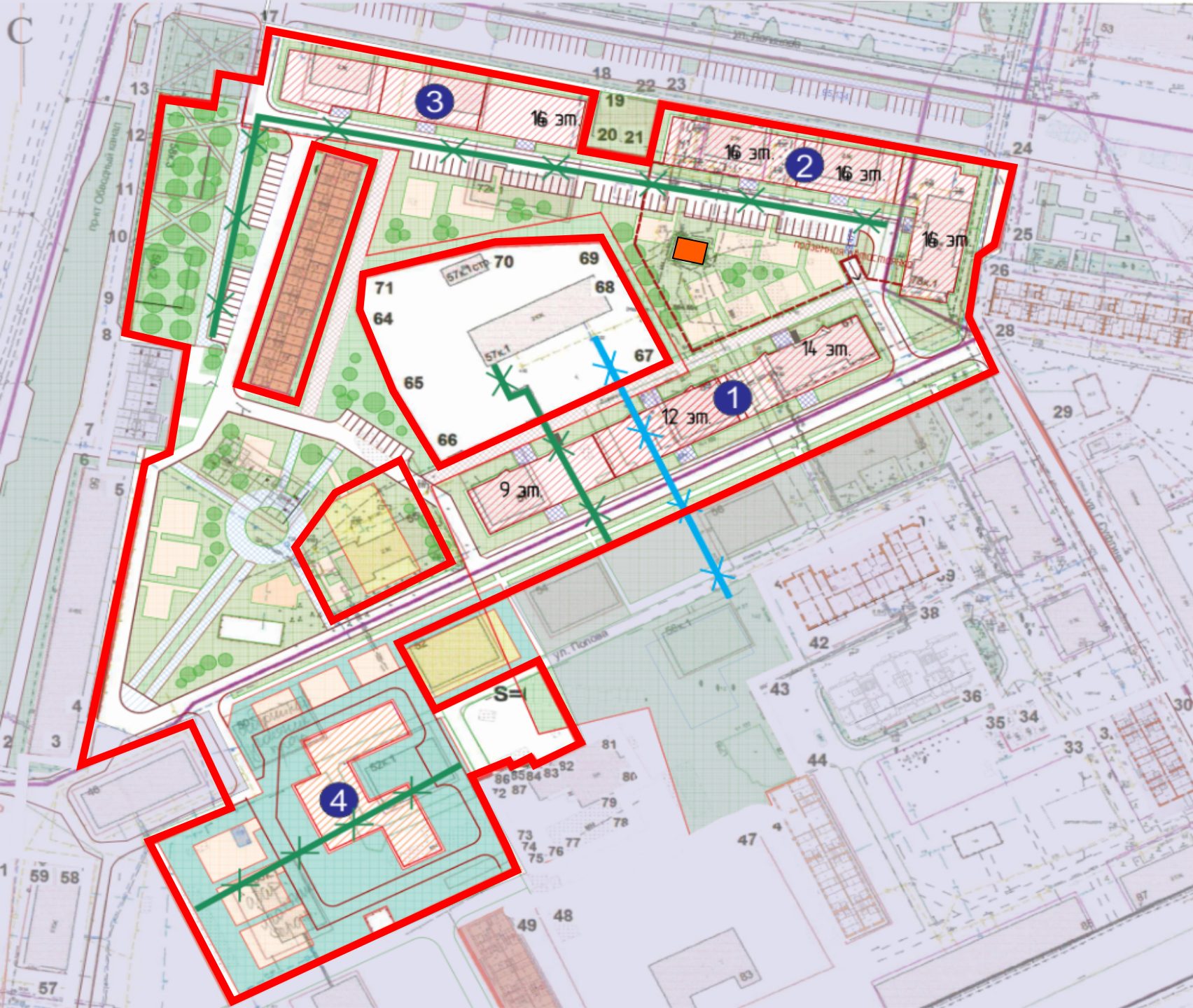




2.5 Схема существующих социальных объектов в пределах нормативной доступности от КРТ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Детские сады
-  Школы
-  Медицинские учреждения
-  Продуктовые магазины
-  Парки




2.6 Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры

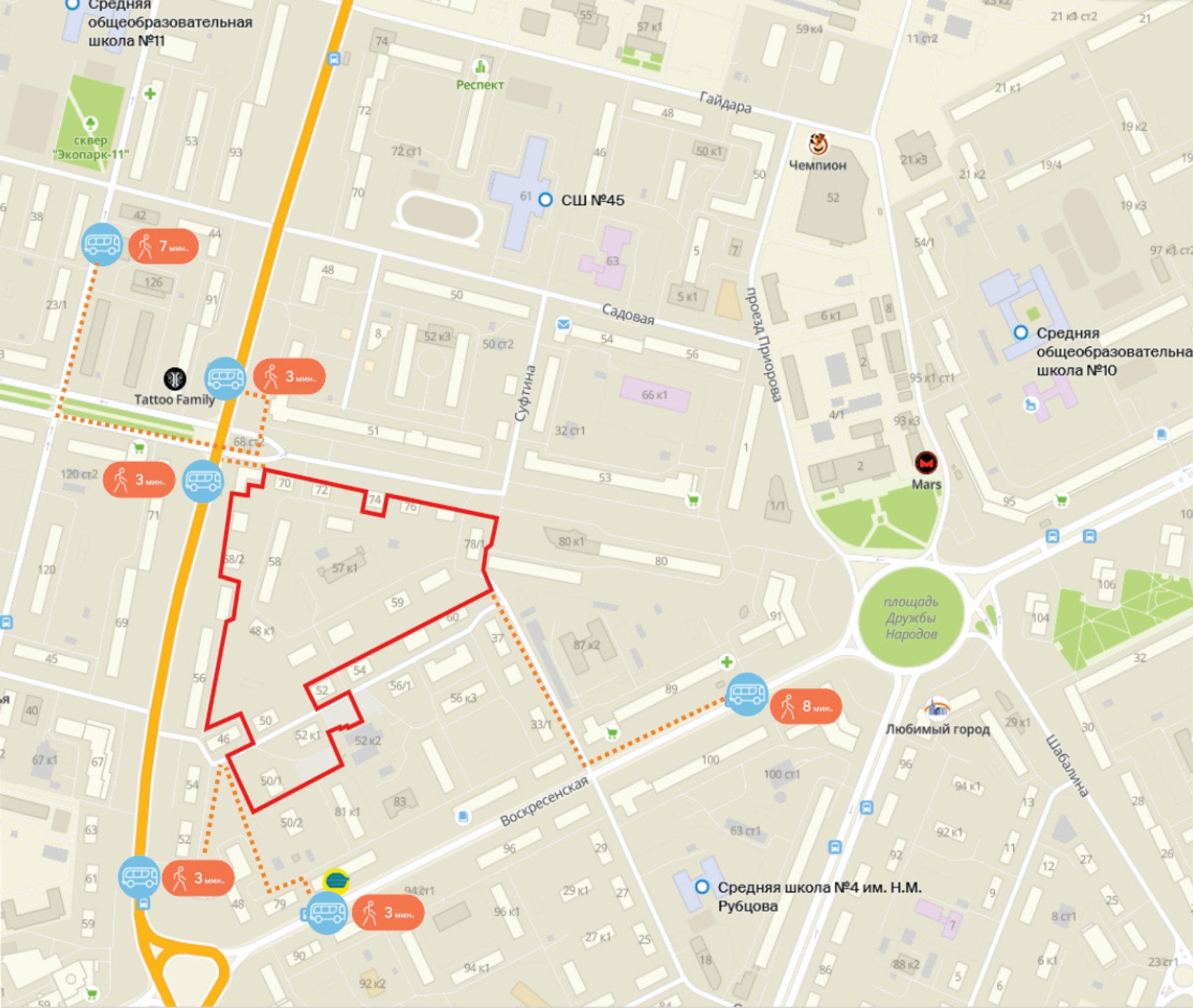
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 Границы рассматриваемой территории

 **Водопровод**
существующий

 **Теплотрасса**
существующая

 **Сети электроснабжения**
реконструкция существующей ТП
с увеличением мощности до 1 МВт



2.7 Схема транспортного обслуживания территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Остановки общественного транспорта

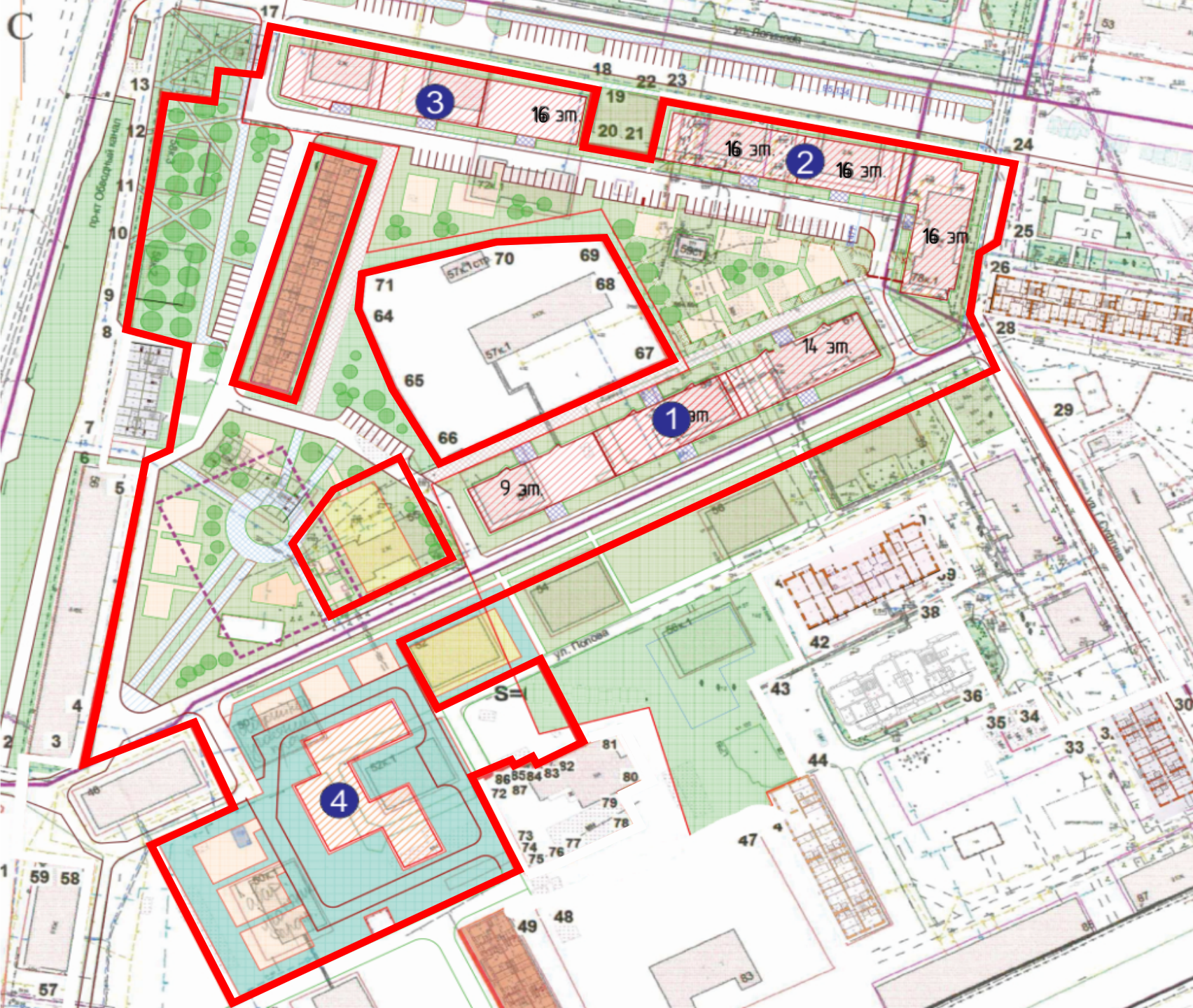


Маршрут до ближайших остановок



Время пешего пути до остановок










Хорошая доступность к сети общественного транспорта.



3. Графические материалы (проектное предложение)

3.1 Схема планируемой застройки


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


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



3.2 Предложения по установлению границ КРТ и установлению красных линий

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 Границы красных линий

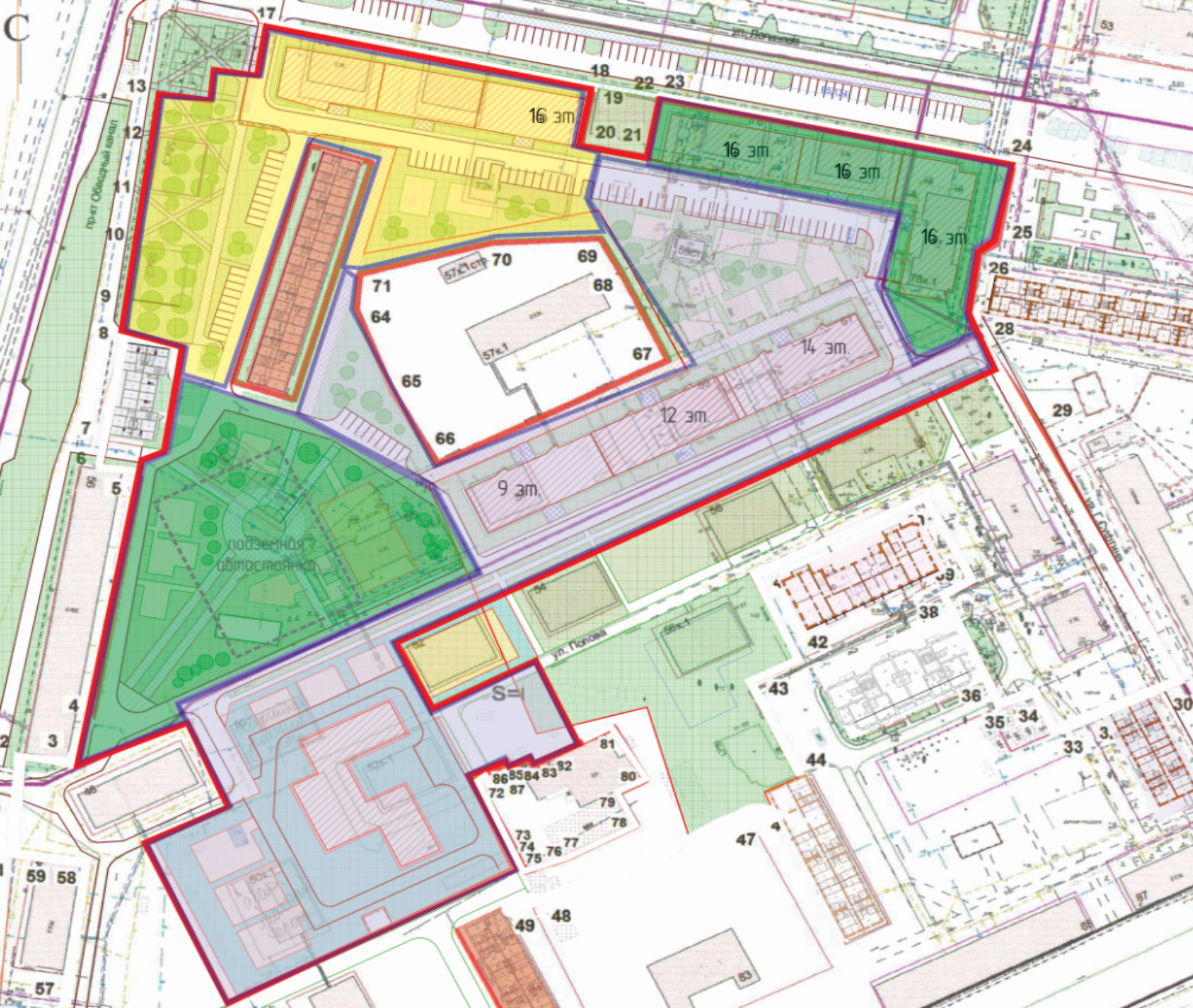
 Схема границ КРТ



3.4 Объемно-пространственные решения планируемой застройки

| | КОЛ-ВО ЭТАЖЕЙ | ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ, м ² | ПЛОЩАДЬ ЖИЛАЯ, м ² |
|---|------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 9-14 | 2080 | 16200 |
| 2 | 16 | 2000 | 18000 |
| 3 | 16 | 960 | 13200 |

4 детский сад на 280 мест



3.5 Схема этапов реализации строительства, включая возведение новых многоквартирных домов

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

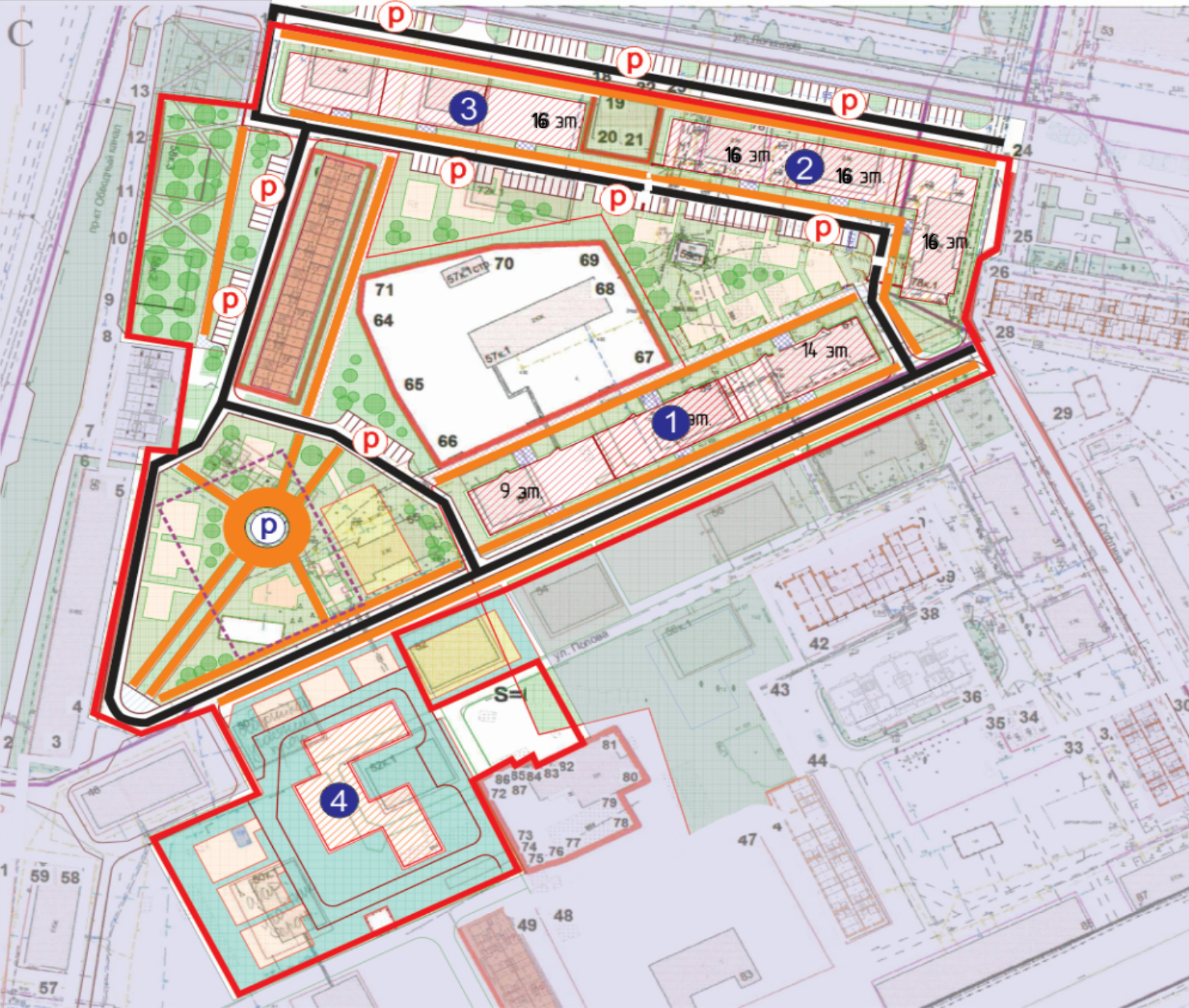
Границы рассматриваемой территории

Первый этап
 Расселяемые дома:
 - ул. Попова, д. 50
 - ул. Попова, д. 50, корп. 1
 - ул. Попова, д. 52, корп. 1
 - ул. Попова, д. 57
 - ул. Попова, д. 59
 - ул. Попова, д. 61











Второй этап
 Расселяемые дома:
 - ул. Логинова, д. 76
 - ул. Логинова, д. 78
 - ул. Логинова, д. 78, корп. 1
 - пр. Обводный канал, д. 48, корп. 1

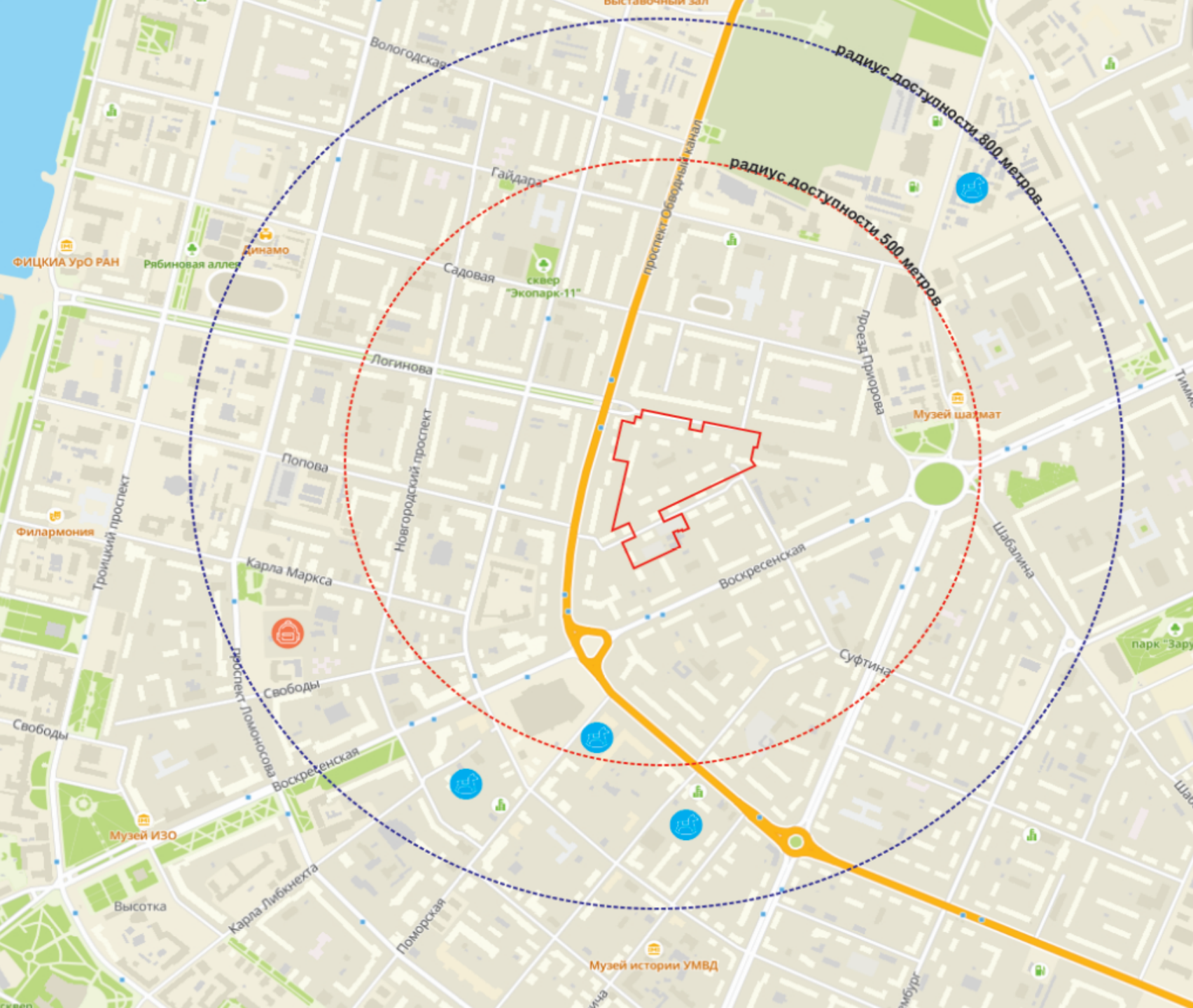
Третий этап
 Расселяемые дома:
 - ул. Логинова, д. 70
 - ул. Логинова, д. 72
 - ул. Логинова, д. 72, корп. 1
 - просп. Обводный канал, д. 58, корп. 2
 - просп. Обводный канал, д. 58, корп. 3

3.6 Схема планируемого транспортного обслуживания территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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



3.7 Схема планируемых социальных объектов в пределах нормативной доступности от КРТ

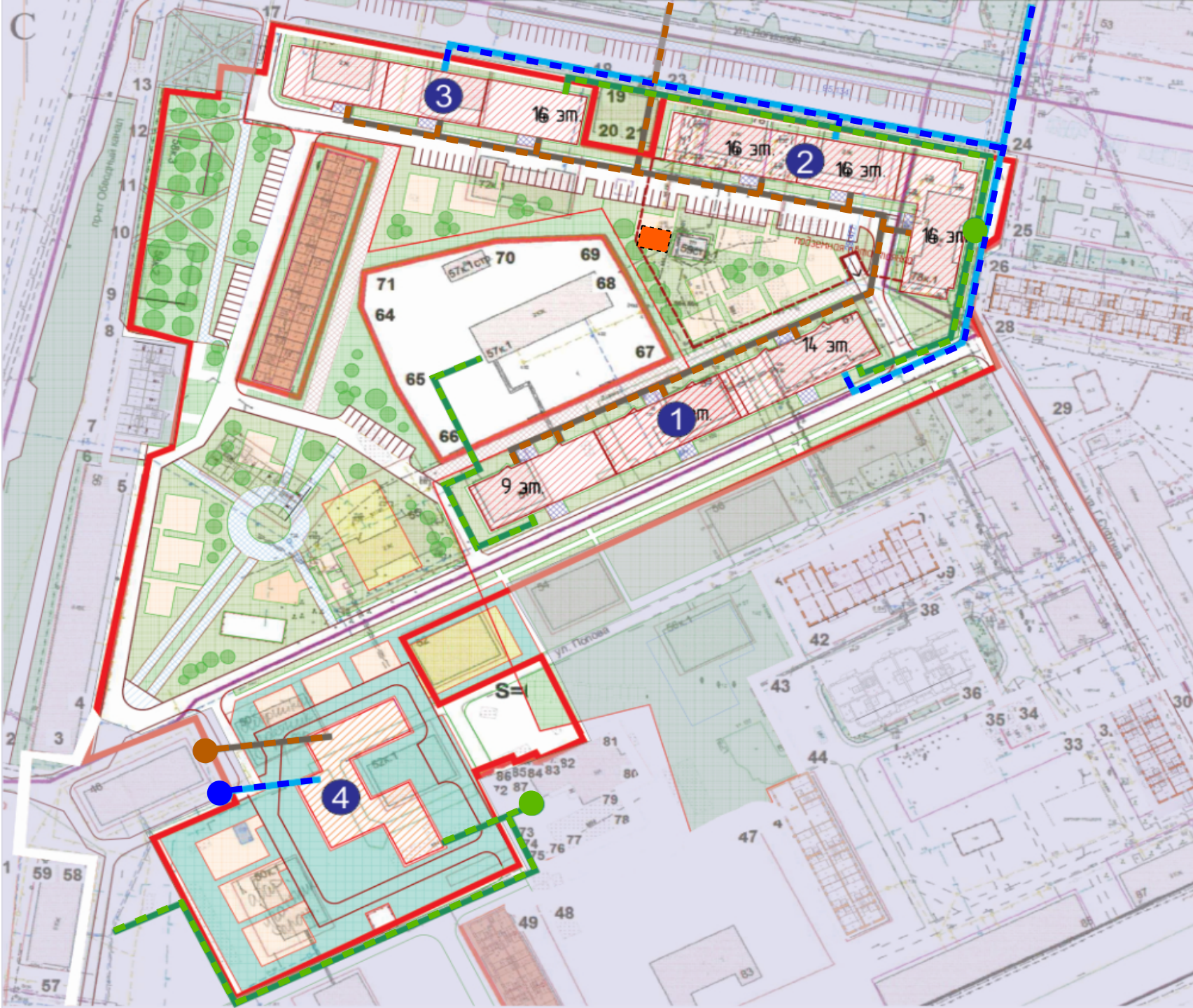
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Детские сады.Перспектива



Школы.Перспектива



3.8 Схема планируемых объектов коммунальной инфраструктуры

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы рассматриваемой территории

--- **Водопровод**
● проектируемый
● точки подключения

--- **Канализация**
● проектируемая
● точки подключения

--- **Теплотрасса**
● проектируемая
● точки подключения

--- **Сети электроснабжения**
■ строительство дополнительной ТП
 мощностью 1 МВт



Параметры комплексного развития территории

- площадь территории - 4,2259 Га;
- три этапа реализации - 2022 - 2032 годы;
- количество домов, расселяемых за счет Инвестора - 15;
- площадь расселяемых квартир Инвестором - 6879 кв. м;
- площадь вновь возводимого жилья - 47400 кв. м;
- высвобождаемая территория для строительства детского сада на 280 мест площадью 0,74 Га.



4. Презентационные материалы

4.1 Визуализация проекта



4.2 Общій вид от ул. Логинава до ул. Г.Суфтина



4.3 Общій вид от ул. Г.Суфтина до ул. Попова