# Градостроительная концепция комплексного развития территории в границах улиц Торцева, Полярной, Советской и проспекта Ленина в г. Северодвинске Архангельской области



Nº n∕n	Наименование листа	примечание	формат листа
2	Содержание. ТЭП		Формат А4 альбом
3	Пояснительная записка		Формат А4 альбом
4	пояснительная записка (продолжение)		Формат А4 альбом
5	пояснительная записка (продолжение)		Формат А4 альбом
6	пояснительная записка (окончание)		Формат А4 альбом
7	Ситуационный план		Формат А4 альбом
8	Схема существующего использования территории		Формат А4 альбом
9	Схема участка с действующими ограничениями		Формат А4 альбом
10	Экспликация, ТЭП и фотофиксация		Формат А4 альбом
11	Карта градостроительного зонирования прилегающей территории		Формат А4 альбом
12	Существующие объекты коммунальной инфраструктуры		Формат А4 альбом
13	Схема существующего транспортного обслуживания		Формат А4 альбом
14	Схема планируемой застройки		Формат А4 альбом
15	Схема границ КРТ и красных линий		Формат А4 альбом
16	Схема предварительного межевания территории		Формат А4 альбом
17	Общий вид от просп. Ленина и ул. Советской		Формат А4 альбом
18	Общий вид от ул. Советской и ул. Полярной		Формат А4 альбом
19	Вид дворовой территории общий		Формат А4 альбом
20	Вид на дворовую территорию (перспектива)		Формат А4 альбом
21	Схема этапов реализации строительства		Формат А4 альбом
22	Схема планируемого транспортного обслуживания		Формат А4 альбом

# СОДЕРЖАНИЕ

# Технико-экономические показатели:

- площадь участка 41400 м<sup>2</sup>;
- общая площадь жилых помещений 28900  $\text{м}^2$  (в т.ч. КРТ 1 17500  $\text{м}^2$ , КРТ 2 5500  $\text{м}^2$ , КРТ 3 5900  $\text{м}^2$ );
- коэффициент плотности застройки 1,04;
- площадь застройки 8400 м<sup>2</sup>;
- детские игровые площадки 1156 м<sup>2</sup>,
- площадки отдыха взрослых 290 м<sup>2</sup>;
- спортивные площадки 1590 м²;
- хозяйственные площадки 580 м<sup>2</sup>,
- парковочные места 160 машиномест.

AK 02-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской области
----------	---

архитект.		
архитект.		
ГИП		

# 1. Пояснительная записка

## 1.1 Существующее положение

Краткое описание территории

- Территория, предполагаемая для КРТ, расположена по адресу: Архангельская область, г. Северодвинск, градостроительный квартал 007, ограниченная улицами Торцева, Полярной, Советской и проспектом Ленина, площадью 41400 кв. м, категория земель земли населенных пунктов, кадастровый квартал 29:28:102007.
- Территория, предполагаемая для КРТ, застроена ветхим и аварийным жилым фондом. Также в границах перспективного КРТ расположен объект коммерческого использования здание кафе по ул. Полярной, д. 4а, собственник которого выразил согласие на вовлечение его имущества, в т.ч. земельного участка, в программу КРТ на условии предоставления компенсации.
- Функциональные зоны согласно генеральному плану городского округа Архангельской области "Северодвинск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29.12.2021 № 74-п планируемая зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).
- Территориальные зоны согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Архангельской области "Северодвинск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 3—n: Ж—3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей).
- 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 среднеэтажный жилой дом будет предусмотрено подключение объекта строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договором технологического подключения. Предварительные инженерные нагрузки электроснабжение 600 кВт по 2 категории надежности с уровнем напряжения 0,4 кВ; теплоснабжение 2,1 Гкал/час; водоснабжение 170 м³/сут; Технические условия на подключение к сетям ливневой канализации водоотведение возможно предусмотреть в существующую магистральную сеть ливневой канализации, расположенную по просп. Ленина. Точку подключения принять при проектировании. Предварительная точка подключения к сети телефонизации (интернет) находится по адресу: ул. Советская, д. 27 (ОСТ). Длина трассы ориентировочно составит 600 м. Присоединение к электрическим сетям осуществить от РУ-0,4 кВ проектируемой ТП-10/0,4. Подключение к сети водоснабжения выполнить от уличных водопроводных линий Д150мм, расположенных водоль улиц Торцева, Полярная, Советская и проспекта Ленина, за точки подключения принять существующие колодцы. Возможные точки подключения к сети тепловая камера ТК-3Г на тепловых сетях ПАО "ТГК-2".
- Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по улицам местного значения ул. Торцева и ул. Полярной. По этим же улицам осуществляется выезд на магистральные улицы общегородского значения просп. Ленина, ул. Советскую и ул. Первомайскую. В непосредственной близости с территорией проектирования расположена остановка общественного транспорта "Площадь Победы" на ул. Советской и наземный пешеходный переход.

 $0\delta$ ъем проектируемой жилой площади ориентировочно составляет 28900 м $^2$ .

 $28900 \text{ m}^2/40 \text{ m}^2/4\text{en} = 723 \text{ человека}$ 

(Согласно таблице 5.1 СП 42.13330.2016 принимаем норму площади жилья 6 расчете  $40 \text{ m}^2$  на одного человека).

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск».

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной (транспортной) доступности объектов местного значения муниципального образования в области образования установлены согласно СП 42.13330.2016, а также сложившейся системе закрепления общеобразовательных организаций за территориями в МО «Северодвинск» – не более 15 минут в одну сторону.

Установление транспортной доступности для дошкольных образовательных организаций обусловлено, во-первых, ростом уровня автомобилизации в городе, во-вторых, сложившейся тенденцией, когда родители могут иметь свободу выбора детского сада для своих детей, - для кого-то предпочтительнее близость детского сада к месту жительства, для другого - к месту работы. При выборе детского сада играют роль и другие факторы - обеспеченность квалифицированными кадрами, техническое состояние здания, материально-техническая база и прочее. Таким образом, не всегда фактор пешеходной доступности детского сада к месту жительства является первоочередным.

	Градостроительная концепция комплексного развития	архитект.			лист
AK 02-21	территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской	архитект.		Пояснительная записка	J
	οδλαςπυ	ГИП			лист 3

	Количество требуемых мест								
				Тора					
Численность населения	Детские дошкольные учреждения	Общеоб– разова– тельные школы	Дополни– тельное образо– вание	Продовольст– венные товары	Непродовольст– венные товары	Предприятия обществен- ного питания			
	70 мест на 1000 жителей*	130 мест на 1000 жителей*	70 мест на 1000 жителей*	230 м <sup>2</sup> на 1000 жителей*	500 м <sup>2</sup> на 1000 жителей*	120 мест на 1000 жителей*			
723 человека	51 место	94 места	51 место	166 m²	362 m <sup>2</sup>	87 mecm			

Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины.

### Детские дошкольные учреждения.

Ближайшие дошкольные учреждения располагаются по адресу:

- детский сад №13 комбинированного вида "Незабудка" по ул. Парковая, 21а корп. 1 (радиус доступности 300 м, пешеходная доступность 7 мин);
- детский сад №13 комбинированного вида "Незабудка" по ул. Торцева, 40а корп. 2 (радиус доступности 350 м, пешеходная доступность 5 мин);
- детский сад №13 комбинированного вида "Незабудка" по ул. Первомайская, 41а корп. 3 (радиус доступности 400 м, пешеходная доступность 7 мин);
- детский сад №66 комбинированного вида "Беломорочка" по ул. Индустриальная, 54a **\*** (радиус доступности 400 м, пешеходная доступность 7 мин, мощность<sub>пр.</sub> – 70, мощность<sub>ф.</sub> – 95).

<b>м</b> ощност	ь <sub>пр.</sub> – 445, мощность <sub>ф.</sub> – 468
1	·····································

AK 02-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельско области
	области

архитект.		
архитект.		
ГИП		

## Общеобразовательные учреждения.

Ближайшие общеобразовательные учреждения располагаются по адресу:
– МБОУ "СОШ №9" по ул. Торцева, 36; мощность<sub>пр.</sub> – 600, мощность<sub>ф.</sub> – 601;
(радиус доступности 200 м, пешеходная доступность 4 мин);
– МБОУ "СОШ №12" по ул. Гагарина, 15; мощность<sub>пр.</sub> – 575, мощность<sub>ф.</sub> – 559;
(радиус доступности 700 м, пешеходная доступность 13 мин).

### Πολυκλυμυκύ υ υχ φυλυαλώ.

– детская поликлиника №2 по адресу ул. Гагарина, 9 (радиус доступности 650 м, пешеходная доступность 8 мин; мощность (кол-во посещений в смену) – 44); – Северодвинская городская больница №1 по адресу ул. Ломоносова, 47 (радиус доступности 900 м, пешеходная доступность 15 мин; мощность (кол-во посещений в смену) – 1103).

## Продовольственные, непродовольственные товары.

– в 500 м от предполагаемой территории расположены все необходимые продуктовые магазины, а также отделы непродовольственных товаров и предприятия общественного питания; согласно местным нормативам градостроительного проектирования радиус пешеходной доступности для магазинов составляет 500 м.

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

Ταδλυμα 2

Nº n∕n	Адрес объекта	Функциональное назначение	Кадастровый номер объекта	Жилая площадь объекта, м <sup>2</sup>	Площадь застройки объекта, м <sup>2</sup>	Этажность	Правообладатель
1	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Советская, д. 40/8	Многоквартирный дом	29:28:102007:29	900,9	788,8	2	МО "Северодвинск"
2	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Советская, д. 42	Многоквартирный дом	29:28:102007:28	863,9	633,5	2	Собственники помещений в многоквартирном доме

	Градостроительная концепция комплексного развития [			пояснительная записка	
AK 02-21	территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской	архитект.		лояснательная запаска (продолжение)	
	области	ГИП		(inposonmental)	

3	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Советская, д. 44	Многоквартирный дом	29:28:102007:32	478,8	359,2	2	МО "Северодвинск"
4	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Советская, д. 44Б	Многоквартирный дом	29:28:102007:23	493,1	387,4	2	МО "Северодвинск"
5	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Советская, д. 46	Многоквартирный дом	29:28:102007:27	882,8	645,1	2	Собственники помещений в многоквартирном доме
6	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Полярная, д. 6	Многоквартирный дом	29:28:102007:25	471,2	396,7	2	МО "Северодвинск"

<sup>\*</sup>Также сносу подлежат многоквартирные жилые дома, расположенные по ул. Торцева, д. 45 и по ул. Советская, д. 42Б, согласно адресной программе Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019—2025 годы".

## 1.2 Предложение по комплексному развитию территории

В границах КРТ предполагается строительство пятиэтажного жилого комплекса.

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей) (Ж-3). Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могит быть выбраны при реализации решения о КРТ:

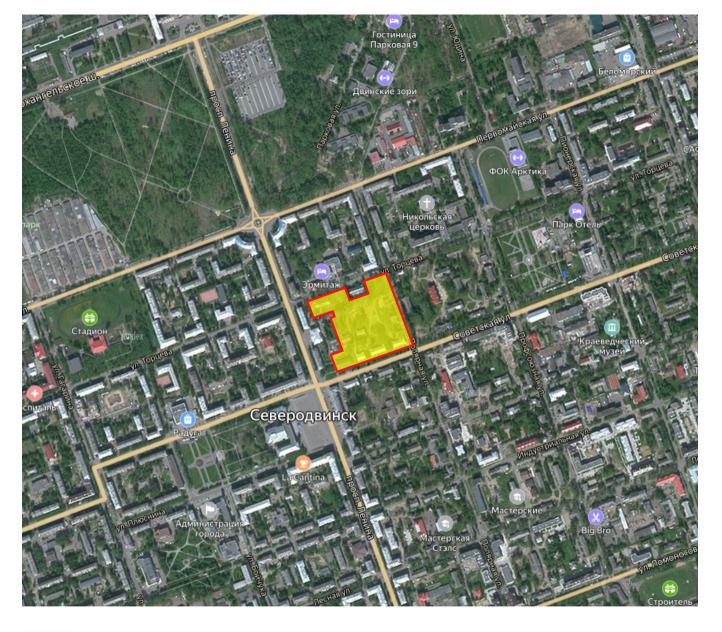
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- оказание услуг связи;
- бытовое обслиживание:
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- МОЗОЗИНЫ;
- общественное питание;
- cnopm;
- обеспечение внутреннего правопорядка,
- благоустройство территории (земельные участки (территории) общего пользования).

Технико-экономические показатели: - площадь цчастка - 41400 м<sup>2</sup> (в т.ч. площадь КРТ - 33080 м<sup>2</sup>, площадь  $\delta$ лагоустройства – 8320 м $^2$ ); - общая площадь жилых помещений – 28900 м² (в т.ч. КРТ 1 – 17500 м², KPT 2 - 5500  $\text{m}^2$ , KPT 3 - 5900  $\text{m}^2$ ): - этажнасть – 5. – площадь застройки – 8400 м²; \*согласно СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01–89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и - коэффициент плотности застройки – 1.04\*; – детские игровые площадки – 1156 м²; – плошадки отдыха взрослых – 290 м<sup>2</sup>: реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% – спортивные площадки – 1590 м<sup>2</sup>: - хозяйственные площадки - 580 м<sup>2</sup>; \*\*28900 м² : 240 м² = 120 машинамест парковочные места – не менее 120 машиномест\*\*. (создаено пезиональных ноомативов

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

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений 3 м;
  - предельное количество этажей или предельнию высоту зданий, строений, сооружений 5 этажей,
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка 40%.

	Градостроительная концепция комплексного развития	архитект.			лист
AK 02-21		архитект		на пояснительная записка (окончание)	(
	οδλάςπυ	ГИП		(okorriande)	Б



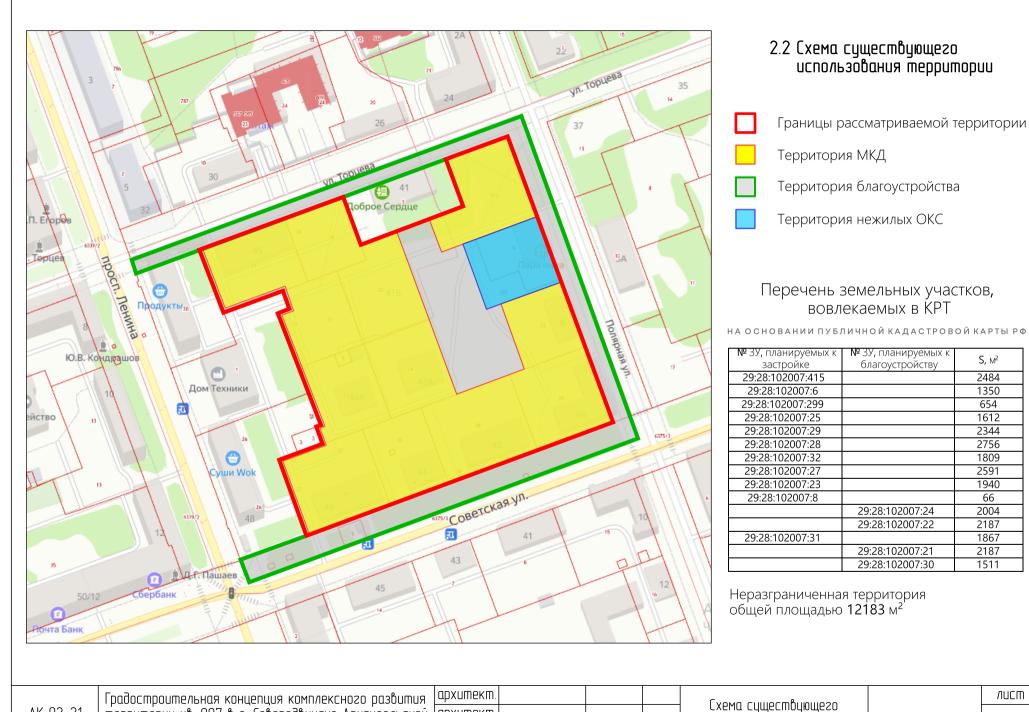
# 2. Графические материалы (существующее положение)

2.1 Местоположение территории

участок КРТ кв. 007 в г. Северодвинске

Градостроительная концепция комплексного развития
территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской
οδλάς πυ

apxumekm.		
архитект.		
ГИП		



apxumekm

ΓИП

использования территории

8

οδλαςπυ

территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской

# 2.3 Схема существующих 30УИТ

- Зоны с особыми условиями использования территории
- ✓ Зоны охраны природных объектов
- Зоны охраны искусственных объектов
- Зоны защиты населения
- Прочие зоны с особыми условиями использования территории



	Градостроительная концепция комплексного развития $ar{\mathbb{Q}}$			Cxem
AK 02-21	территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской	архитект.		действиющ
	οδναςπυ	ГИП		ocaciiiogiou,





# 2.4 Экспликация, ТЭП и фотофиксация

Адрес	Год постройки	<b>S</b> к расселению, м²
ул. Советская, д. 40/8	1939	900,9
ул. Советская, д. 42	1940	863,9
ул. Советская, д. <b>44</b>	1940	478,8
ул. Советская, д. <b>44</b> б	1939	493,1
ул. Советская, д. 46	1940	882,8
ул. Полярная, д. 6	1939	471,2
	S <sub>общ</sub> , м <sup>2</sup>	4090,7



Границы рассматриваемой территории

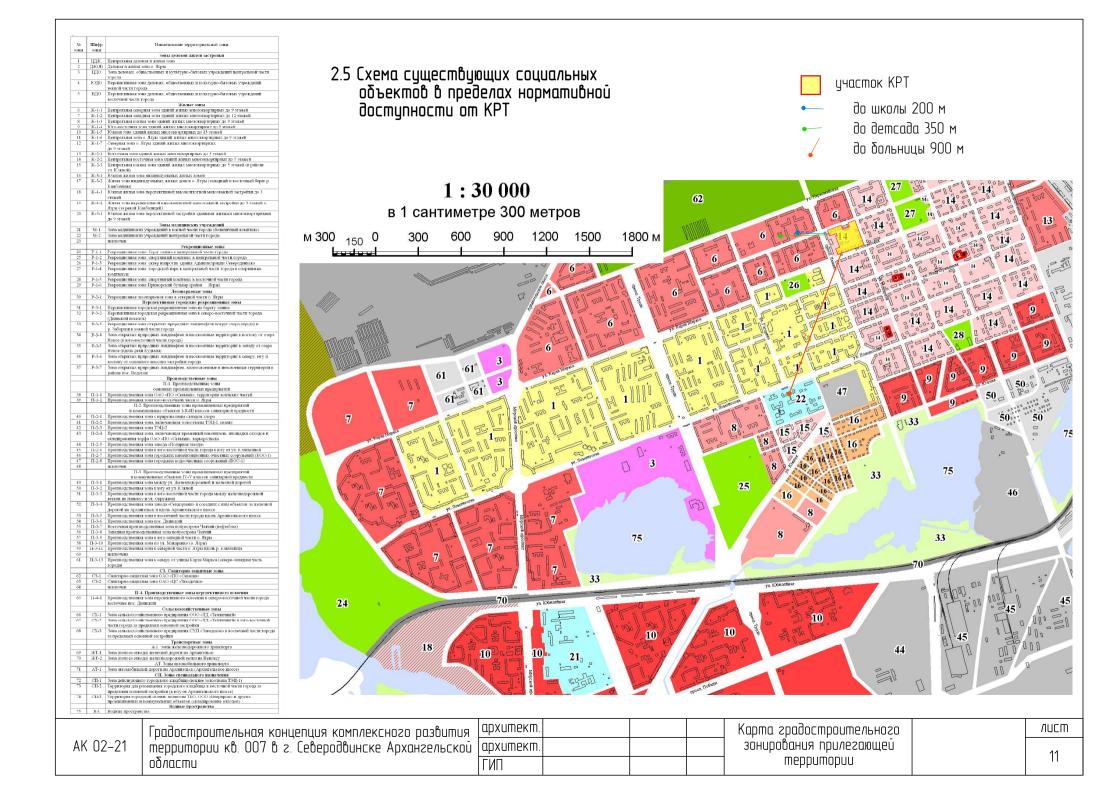
Сносимые ОКС

Сносимые МКД в рамках адресной программы

Градостроительная концепция комплексного развития архитект. территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской архитект области AK 02-21

архитект. ГИП

Экспликация, ТЭП и фотофиксация

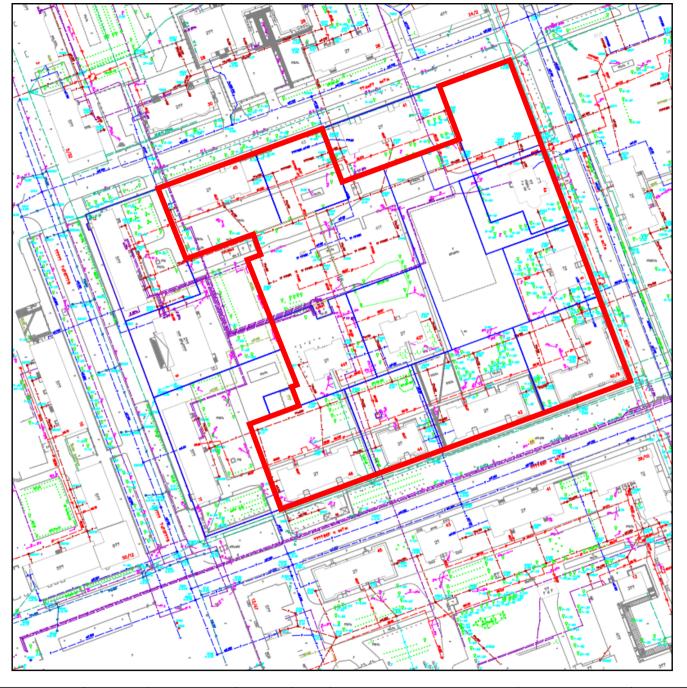


# 2.6 Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры

3.8\*Администрацией муниципального образования "Северодвинск" выданы технические условия на подключение к объектам коммунальной инфраструктуры.

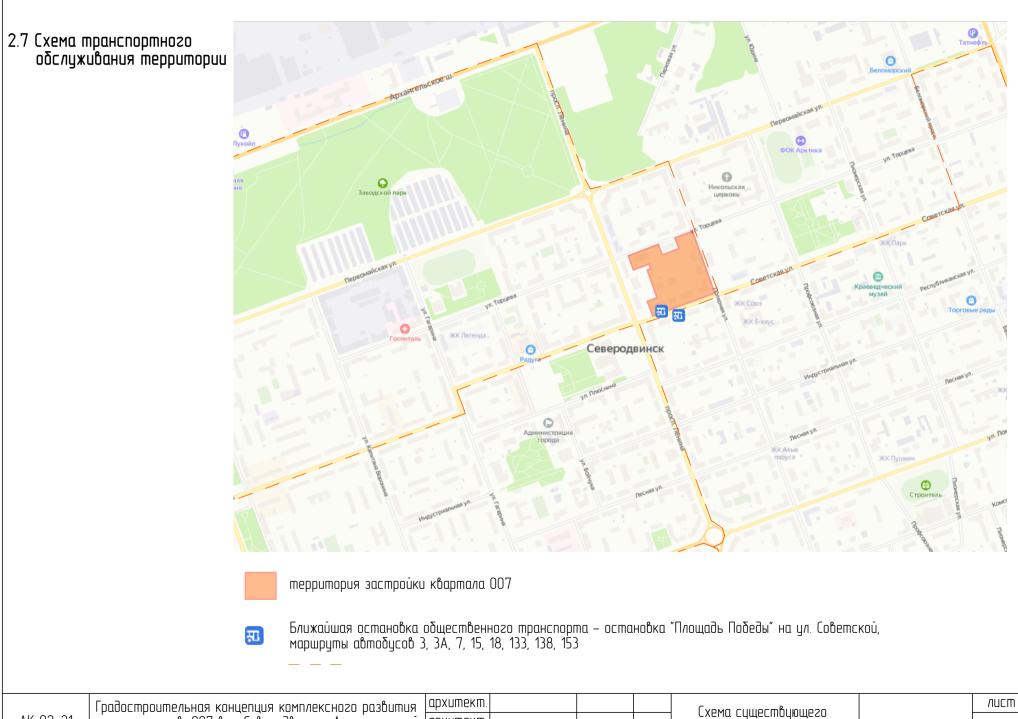
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы рассматриваемой территории
- **—** Водопровод существующий
- Теплотрасса существующая
- **—** Газ существующий
- **—** Сети электроснабжения существующие
- **--** Канализация существующая



Градостроительная концепция комплексного развития	архи
территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской	архи
οδλαςπυ	ГИП

xumekm.		Chinocaphiloninio ogravia
xumekm.		Существующие объекты комминальной инфрастриктиры
1Π		

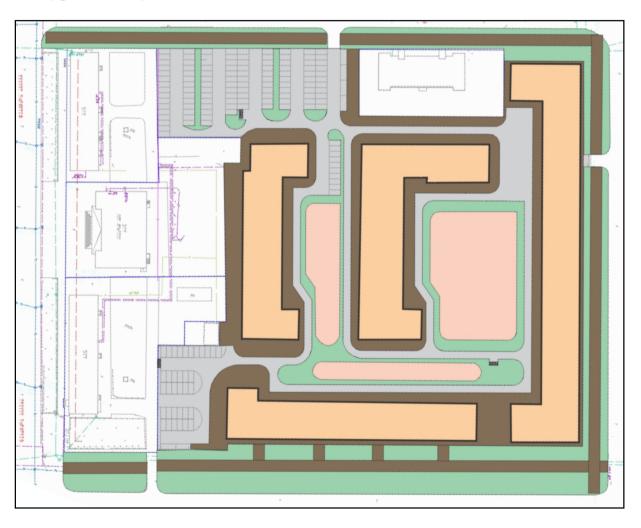


	Градостроительная концепция комплексного развития	архитект.		. Схема сишествиюшего	лист
AK 02-21	территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской	архитект.		та пранспортного обслиживания на правити на применения существо общество обще	12
	οδλαςπυ	ГИП		mpanenophinoso osengwasanan	כו

# 3. Графические материалы (проектное предложение)

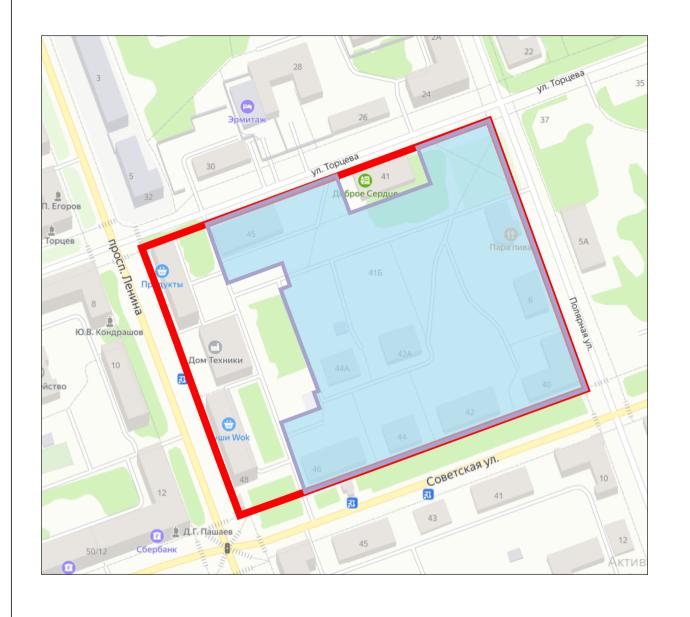
# озеленение благоустройство дворовой территории внутридворовые проезды, парковки объекты капитального строительства тротуары

# 3.1 Схема планируемой застройки



Градостроительная концепция комплексного развития
территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской
οδλαςπυ

apxumekm.		
архитект.		
ГИП		



# 3.2 Предложения по установлению границ КРТ и установлению красных линий

ЛUСШ

15

Границы красных линий

Схема границ КРТ

	Градостроительная концепция комплексного развития	архитект.		Схема грании КРТ и	
AK 02-21	территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской	архитект.		1 — Схема границ КРТ и Красных линий	
	οδλαςπυ	ГИП		Reachbix Hariaa	

# 3.3 Схема предварительного межевания территории 102005 8 10 o III 147 0 0 Схема межевания цчастков Схема вновь образцемого участка ориентировочной площавью 3,308 Га территория допустимого размещения жилого дома Границы КРТ I этап - 18620 м² II этап - 6900 м<sup>2</sup> III этап - 7560 м<sup>2</sup> Границы участков межевания территория благоустройства архитект. Градостроительная концепция комплексного развития архитект. территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской архитект. лист Схема предварительного AK 02-21 межевания территории 16 οδλάςπυ ГИП

# 3.4 Объемно-пространственные решения планируемой застройки



Градостроительная концепция комплексного развития архитект. территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской архитект. области AK 02-21

архитект. ГИП

Общий вид от просп. Ленина и ул. Советской



AK 02-21 | mep

Градостроительная концепция комплексного развития территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской области

1	архитект.		
_	архитект.		
	ГИП		

Общий вид от ул. Советской и ул. Полярной



Вид дворовой территории

Градостроительная концепция комплексного развития архитект. территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской архитект. ГИП AK 02-21

архитект.

Вид дворовой территории общий



Вид дворовой территории

ΔK	02 - 21	

	apxumekm.		
ı	архитект.		
	ГИП		

— Вид на дворовую территорию (перспектива)



3.5 Схема этапов реализации строительства, включая возведение новых многоквартирных домов

Границы рассматриваемой территории

Первый этап - 2022-2025 гг. - 17500 м<sup>2</sup> Расселяемые дома:

- ул. Полярная, д. 6

- ул. Советская, д. 40/8

Сносимые ОКС:

- ул. Полярная**,** д. **4**А

Второй этап - **2024-2028** гг. - **5500** м<sup>2</sup> Расселяемые дома:

- ул. Советская, д. 446

Третий этап - 2027-2029 г. - 5900 м<sup>2</sup>

Расселяемые дома:

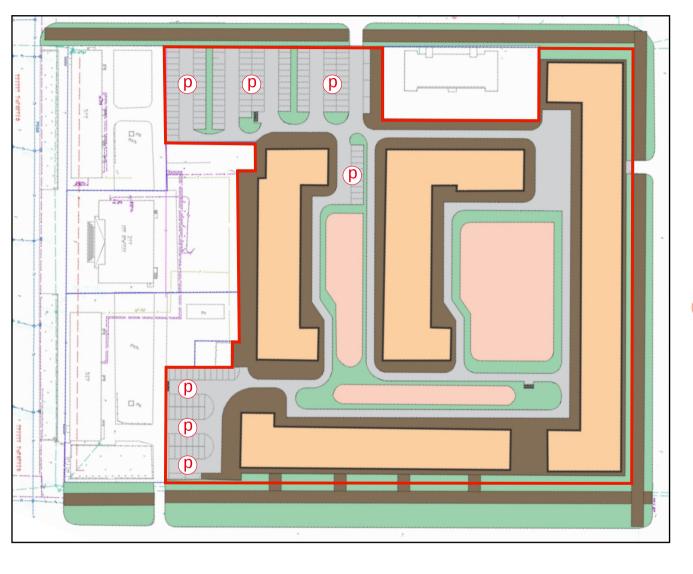
ул. Советская, д. 42

ул. Советская, д. 44

- ул. Советская, д. 46

АК 02—21 Градостроительная концепция комплексного развития территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской области

7	архитект.		
Ū	архитект.		
	ГИП		



# 3.6 Схема планируемого транспортного обслуживания территории

- Границы рассматриваемой территории
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Дороги и проезды
- Тротуары
- Парковки

Градостроительная концепция комплексного развития территории кв. 007 в г. Северодвинске Архангельской области

архитект. архитект. ГИП

Схема планируемого транспортного обслуживания