



Пояснительная записка

Местоположение.

Информация о разрешенном использовании земельного участка

Застроенная территория находится в границах жилой зоны среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. Кодовое обозначение зоны – Ж-8-2.

Земельный участок, определенный для разработки проекта планировки застроенной территории, расположен в Ломоносовском территориальном округе города Архангельска в квартале, ограниченном пр. Обводный канал, ул. Воскресенская, ул. Суфтина, ул. Володарского.

Проект планировки территории разрабатывается для участка площадью 0,6988 га (по договору о развитии застроенной территории с Мэрией г. Архангельска № 15/14п от 12.03.2015) с учетом дополнительных участков площадью 0,3752 га. Общая площадь территории составляет 0,6988 га.

Благоустройство дворовой территории размещается на уровне отметок окружающей территории.

Размер участка

Площадь земельного участка 0,6988 га.

Климатические данные района строительства

Район строительства – г. Архангельск

Климатические условия – район ПА

Расчётная зимняя температура наружного воздуха - 33°C

Снеговой район – IV

Расчётное значение веса снегового покрова -2,4 кПа (240 кг/м²)

Ветровой район – II

Нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа (30 кг/м²)

Зона влажности – влажная



Современное состояние и использование участка

Граница участка застроенной территории примыкает к красной линии ул. Володарского. В границах отведенной территории расположены два жилых ветхих деревянных домов, подлежащих расселению и сносу:

- ул. Володарского, д. 81;
- ул. Володарского, д. 81, к.1.

Основание для разработки проекта планировки застроенной территории

Проект разработан на основании:

- «Распоряжения мэра города Архангельск от 13.08.2014 №2514р «О развитии застроенной территории площадью 0,6988 га в границах ул. Володарского и пр. Обводный канал в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска»;

- Договора о развитии застроенной территории № 15/14п от 12 марта 2015 года.

В соответствии:

- с градостроительным регламентом;
- с техническими регламентами, в т. ч. устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного пользования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий;
- с заданием ГИПа.

Социальная инфраструктура

Участок расположен в центральной части города со сложившейся системой учреждений обслуживания. На территории этого квартала находятся учреждения бытового обслуживания, продовольственные магазины, аптеки, центр семейного развития, пекарни. В смежных кварталах расположены: школы, детские сады, стоматологические клиники, торговые центры, бизнес-центры, кафе, многофункциональный медицинский центр.



Экологическая характеристика участка

Данных по состоянию атмосферы воздуха, загрязнению почвы, электромагнитным излучениям нет.

Транспортные условия

Основными транспортными магистралями в рассматриваемом квартале являются пр. Обводный канал и ул. Воскресенская. По ним осуществляется обслуживание пассажирского потока несколькими автобусными маршрутами. Ул. Суфтина и ул. Володарского – улицы районного значения, автобусные маршруты по ним отсутствуют. Улица Володарского на данном участке не имеет твердого покрытия, проезд затруднен. Тротуар отсутствует.

Граница отведенного участка совпадает с красной линией ул. Володарского.

Парковочные места для проектируемого жилого дома размещаются на благоустраиваемой территории: в дворовой части вдоль внутреннего проезда (за границами отведенного участка) и в подземной автостоянке.

Инженерно-техническое обеспечение

Сложившаяся жилая застройка обеспечена всеми необходимыми, находящимися в рабочем состоянии, инженерными сетями. Возможна перекладка некоторых сетей на застраиваемой территории, и прокладка новых в соответствии с техническими условиями.

Смежные участки

Отведённая территория расположена смежно:

- с юго-востока – ул. Володарского;
- с юго-запада – застройка деревянными многоквартирными домами, границы участков не упорядочены;
- с запада – административное здание;
- с северо-запада – многоквартирный жилой дом;
- с северо-востока – застройка деревянными многоквартирными домами, границы участков не упорядочены.



Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Категория объекта по молниезащите – II.

Технические решения по защите зданий от грозовых разрядов принимаются по РД 34.21.122-87 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений».

В перечне потенциально опасных объектов, аварии на которых могут стать причиной возникновения ЧС на объекте строительства являются: хранилища хлора ОАО «Соломбальский ЦБК», а также железнодорожная станция Архангельск-город. Аварии на них могут привести к проливам жидкого хлора с образованием облака паров хлора.

Оповещение при угрозе химического заражения (загрязнения) проводится Главным управлением по делам ГО и ЧС Архангельской области посредством абонентского телеграфа - подачей сигнала «Внимание всем!» и последующей передачей телеграфного сообщения о радиационной опасности или о химической тревоге по радио и местному каналу телевидения.

Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций в случае аварий на проектируемом объекте

В целях обеспечения сохранности существующих строений и безопасности при производстве работ в разделе «Организация строительства» необходимо разработать соответствующие мероприятия и конструктивные решения.

Благоустройство

Благоустройство территории выполняется в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами. Форма здания, его постановка на местности, и его внутренняя планировка определены в соответствии с соблюдением санитарно-гигиенических условий в отношении инсоляции и проветривания жилых помещений. До соседних зданий устроены достаточные нормативные разрывы с учётом не затенения соседних зданий и инсоляции дворовой территории.

Здание Г-образной формы, которое вместе с окружающей застройкой организует пространство двора. Входы в жилую часть здания организованы



со стороны ул. Володарского, со стороны внутреннего проезда (северо-восток) и со стороны двора. На дворовом пространстве расположены комплексные игровые и спортивные площадки, хозяйственные площадки, озеленение в виде газона, посадки деревьев и кустарника. Предусмотрен пожарный проезд, освещение территории. Здесь же организованы въезды и входы в подземный паркинг. Гостевые парковочные площадки размещены вдоль внутреннего проезда с северо-восточной стороны (на территории общего пользования). Нарушенное в ходе строительства благоустройство прилегающей территории должно быть восстановлено.

Проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Уровень ответственности здания – II

Степень огнестойкости – II

Класс конструктивной пожарной опасности – CO

Рассматриваемая территория расположена в городе, отнесённом к I категории по ГО, и попадает в зону возможных сильных разрушений и радиоактивного заражения.

Категория ГО объекту не присваивается. Для передачи сигналов гражданской обороны, а также для оповещения персонала о мероприятиях гражданской обороны предусматривается к использованию следующие средства связи:

- телефонная связь;
- городская радиотрансляция;
- городское телевидение.

Оповещение при угрозе радиоактивного и химического заражения (загрязнения) проводится Главным управлением по делам ГО и ЧС Архангельской области посредством абонентского телеграфа – подачей сигнала «Внимание всем!» и последующей передачей телеграфного сообщения о радиационной опасности или химической тревоге по радио и местному каналу телевидения.

Аналогично, оповещение о воздушной (ракетной и авиационной) опасности проводится Главным управлением по делам ГО и ЧС Архангельской области в общей системе оповещения населения подачей сигнала «Внимание всем!» и передачей речевого сообщения о воздушной тревоге по радио и местному телевидению.



При проектировании объекта предусматриваются конструктивные, объёмно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае пожара:

- возможность эвакуации людей наружу до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие опасных факторов пожара;
- возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и материальных ценностей;
- нераспространение пожара на рядом расположенные здания.

В процессе строительства обеспечивается:

- приоритетное выполнение противопожарных мероприятий, предусмотренных проектом и утвержденных в установленном порядке;
- соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных ППБ 01-03, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;
- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;
- возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте.

Все требования, выполняются в соответствии с действующими нормативно-техническими документами.

Пожарная безопасность жилого здания обеспечивается:

- системой предотвращения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями.

Предотвращение пожара достигается предотвращением образования в горючей среде источников зажигания, максимально возможным применением пожаробезопасных строительных материалов.

Противопожарная защита жилого дома достигается:

- применением технических средств противопожарной защиты;
- применением средств пожаротушения и соответствующих видов пожарной техники;
- объёмно-планировочными и техническими решениями;
- регламентацией огнестойкости и пожарной опасности строительных конструкций и отделочных материалов;
- проектными решениями генерального плана по обеспечению пожарной безопасности.

Ближайшая пожарная часть №1 расположена по адресу: проезд Бадигина, 20. Расстояние до объекта - 3,3 километра, время прибытия расчета 9-10 минут.



Требования по сносу зданий и сооружений

В границах отведенной территории по адресам: ул. Володарского, д.81, ул. Володарского, д.81 корп.1, расположены два деревянных ветхих малоэтажных жилых дома, подлежащих расселению и сносу.

Охрана памятников истории и культуры

Границы территорий объектов культурного наследия и зоны действия публичных сервитутов на проектируемой территории не выявлены.

Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения

На пути маломобильных групп населения не встречается непреодолимых препятствий. В местах пересечения тротуара с проезжей частью выполняются специальные съезды. С улицы обеспечивается беспрепятственный доступ в проектируемое здание, далее - в холл с лифтами для подъема на необходимый этаж. Площадки перед входом в здание приподняты от тротуара на минимальную высоту, которую человек на инвалидной коляске способен преодолеть.

Дождеприемные решетки и лотки устанавливаются на проезжей части.



Технико-экономические показатели

Наименование	Единица измерения	Показатели	Примечание
Площадь участка под капитальное строительство	га	0,6988	
Площадь застройки жилого дома	га	0,13972	
Коэффициент застройки		0,2	
Коэффициент плотности застройки		1,8	
Этажность		Многоэтажный жилой дом	
Общая площадь здания	м ²	17778,0	
Общая площадь квартир	м ²	12545,4	
Количество квартир	шт.	248	
Расчетное количество жителей	чел.	418	
Количество машиномест в подземном паркинге для постоянного хранения	шт.	108	
Количество машиномест на территории Для временного хранения	шт.	22	
Площадки общего пользования различного назначения	га	0,0708/10%	
Озеленение	га	0,2534/36%	В границах отведенного участка

Реконструкция сложившейся жилой застройки выполняется в соответствии с нормативными требованиями по проектированию СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в части норм обязательного применения в соответствии с постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. № 1521. При реконструкции учтена нормативная продолжительность инсоляции и освещённость территории. Дворовая территория хорошо освещается, площадь занимаемая площадками различного назначения соответствует нормам (не менее 10% общей площади территории).



Технико-экономические показатели потребности социального, культурно-бытового, торгового назначения

Численность населения	Количество мест				
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары	
Многоэтажный жилой дом на 418 жителей	42 места	33 места	29,3 м ²	12,5 м ²	3

Застраиваемый участок находится на территории жилой застройки ограниченной пр. Обводный канал, ул. Воскресенская, ул. Суфтина, ул. Володарского. На данной территории и в пешеходной доступности от проектируемого здания располагаются предприятия обслуживания первой необходимости: магазины, пекарни, бытовое обслуживание (парикмахерские, ремонт бытовой и компьютерной техники), почтовое отделение, многофункциональная клиника, предприятия питания.

В настоящее время на данной территории, ограниченной пр. Обводный канал, ул. Воскресенская, ул. Суфтина, ул. Володарского, отсутствуют дошкольные и общеобразовательные учреждения.

Ближайшие дошкольные учреждения располагаются по адресу:

- Д/с №113 «Ветерок» – пешеходная доступность 8 минут (677 метров);
- Д/с № 147 «Беломорочка» – пешеходная доступность 12 минут (980 метров);

- Д/с № 162 «Рекорд» – пешеходная доступность 10 минут (906 метров);

Ближайшие общеобразовательные учреждения располагаются по адресу:

- Школа № 22 – пешеходная доступность 8 минут (729 метров);
- Школа № 4 – пешеходная доступность 6 минут (533 метров);
- Школа № 8 – пешеходная доступность 8 минут (680 метров);

Архангельский городской культурный центр в пределах 9-10 минут ходьбы.



Вертикальная планировка

Естественный рельеф местности данной жилой застройки ровный, с малозаметным уклоном. Отведенный участок примыкает к красной линии ул. Володарского. Улица имеет слабый естественный уклон от 3-10%. Вертикальная планировка территории существующей застройки основана на сохранении опорных точек, которыми являются высотные отметки красных линий, определяющие взаимное высотное расположение всех зданий. Высотные отметки проектируемого здания приняты исходя из архитектурно-планировочного решения. На следующей стадии проектирования они уточняются.

Отвод поверхностных вод с рассматриваемого участка осуществляется посредством ливневой канализации с устройством дополнительных дождеприемных колодцев или лотков.

Расчетные показатели автостоянок

Наименование	Расчетная единица	Радиус обслуживания, м.	Количество м/м		Примечание
			нормативное	по проекту	
Многоэтажный жилой дом на 418 жителей	См. расчет ниже	100	38	130	
Всего парковочных мест			38	130	

В соответствии с пунктом 11.19 СП 42.13330.2011 открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее 70% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, при этом в жилых районах следует располагать 25%.

Согласно данным департамента градостроительства г. Архангельска индивидуальный парк легковых автомобилей составляет 356 автомобилей на 1000 жителей.

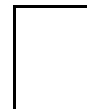
Таким образом, в соответствии ППиЗ 2016 г. Архангельска на выделенном земельном участке для данного жилого дома на 419 жителей расчет парковочных мест следующий:

Количество автомобилей принадлежащих жильцам:

$418 * 0,356 = 149$ автомобиля;

Количество машино-мест на земельном участке:

$149 * 0,25 = 38$ машино-мест.

**Расчет накопления твёрдых бытовых отходов**

Наименование	Количество	Расчетная единица	Накопление отходов м ³ / год			Количество бачков емкостью 0,75 м ³ в сутки
			ТБО	КГМ	Всего	
Многоэтажный жилой дом на 418 жителя	418	ТБО – 1,79 м ³ / год КГМ – 0,080 м ³ / г	748,2	33,4	781,6	2,73 м ³
Всего бачков						3 бачка

Разработал

Д.Д. Шатилова

ГИП

А.Ю. Лужбинин