

Проектная мастерская

**АРХкуд**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектная мастерская АрхКуд»

Регистрационный номер члена  
в реестре СРО: 0131 от 24.03.2014г.

Заказчик: ООО «Аксель-Норд»

**Объект: «Проект планировки территории муниципального  
образования «Город Архангельск» в границах  
ул. Дачной, Окружного шоссе, ул. Папанина и ул. Воронина В.И.  
площадью 8,2816 га»**

**53-21-ППТ**

**ТОМ 1**

**Основная часть**

Главный инженер проекта: \_\_\_\_\_ /А. Г. Калининков/

М.П.

2021 год





**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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.**

### 1.1 Общие положения

Проект планировки территории выполнен ООО «Проектная мастерская АрхКуб», г. Архангельск, член саморегулируемой организации «Союз проектировщиков», регистрационный номер в государственном реестре СРО: 0131 от 24.03.2014г.

Проект разработан на основании:

- Распоряжения главы муниципального образования «Город Архангельск» №111р от 19.01.2021г. «О подготовке проекта планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Дачной, Окружного шоссе, ул. Папанина и ул. Воронина В.И. площадью 8,2816 га»;
- Технического задания на подготовку проекта планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Дачной, Окружного шоссе, ул. Папанина и ул. Воронина В.И. площадью 8,2816 га»;
- Топографических данных, предоставленных департаментом градостроительства Администрации муниципального образования «Город Архангельск»;
- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020);
- Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06.04.2021г. №14-п (далее ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск"),
- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017г №567;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;


Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

53-21-ППТ.ТЧ

Изм.	Кол. Уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата						
						Текстовая часть					
Разработал		Бисерова Т.А.			13.05.21				Стадия	Лист	Листов
Проверил		Калиненко О.В.			13.05.21				Р	1	6
Н. контр.		Калинников А.Г.			13.05.21				 <b>Проектная мастерская АРХкуб</b>		
ГИП		Калинников А.Г.			13.05.21						

- СП 4. 3130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;

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

- Технических регламентов, действующем законодательстве Российской Федерации, Архангельской области и других нормативных документов.

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

- Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный решением Архангельской городской Думы от 02.04.2020 № 37-п (далее Генеральный план);

- Проект планировки района «Майская Горка» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденный распоряжением главы муниципального образования города Архангельска с изменениями от 31.07.2018г. №2181р (Далее ППТ района Майская Горка);

Проект планировки определяет:

- концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;
- параметры застройки;
- развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования, благоустройства и системы озеленения;
- организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания.

Масштаб материалов в графической части проекта: М1:10 000 и М1:1000.

Проект планировки территории состоит из основной части (Том1) и материалов по обоснованию проекта планировки (Том 2).

## 1.2 Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными ППТ района «Майская Горка» и ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск".

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды;
- создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;
- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обновлением инженерной инфраструктуры;
- создание безопасной среды.

Территория площадью 8,2816 га определена для разработки проекта планировки территории расположена в территориальном округе Майская горка города Архангельска.

Географические координаты центра проектируемой территории 40°40'21" в.д. и 64°31'2" с.ш. Границами разработки проекта планировки являются:

- с северной стороны – ул. Дачная,
- с северо-восточной – Окружное шоссе,
- с юго-восточной – ул. Папанина,
- с юго-западной – ул. В.И. Воронина

Проектируемая территория прилегает к той части города, где сосредоточены объекты производственного характера, жилые массивы с многоэтажными домами и малоэтажными частными домостроениями, образовательные учреждения и здания административного

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					53-21-ППТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		

назначения. На проектируемой территории объекты культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды отсутствуют. Отсутствуют объекты жилого фонда.

Данным проектом предлагается изменить допустимые габариты размещаемых на проектируемой территории зданий. Вид разрешенного использования земельных участков не требуется изменять.

В соответствии с ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск", проектируемая территория входит в зону градостроительного зонирования О-1 – многофункциональная общественно-деловая зона. Ей соответствуют основные виды разрешенного использования:

- Бытовое обслуживание (3.3)
- здравоохранение (3.4)
- Образование и просвещение (3.5)
- Культурное развитие (3.6)
- Государственное управление (3.8.1)
- Деловое управление (4.1)
- Магазины (4.4)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Развлечения (4.8)
- Служебные гаражи (4.9)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Обеспечение обороны и безопасности (8.0)
- Обеспечение вооружённых сил (8.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования:

- Растениеводство (1.1)
- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)
- Рынки (4.3)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Спорт (5.1)
- Причалы для маломерных судов (5.4)
- Производственная деятельность (6.0)
- Тяжёлая промышленность (6.2)
- Склады (6.9)
- Транспорт (7.0)
- Водный транспорт (7.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Площадки для занятия спортом (5.1.3)
- Благоустройство территории (12.0.2)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			53-21-ППТ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

- Здравоохранение (3.4).

Размещение площадок общего пользования не требуется, т.к. на рассматриваемой территории отсутствует жилая застройка.

Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1. Приложения Б СП 42.13330.2016. С учетом варианта планировочных решений застройки территории, представленного в Томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки» коэффициент застройки составит 0,24 (не превышает нормативного показателя 1,0), коэффициент плотности застройки 0,32 (не превышает нормативного показателя 3,0).

### Технико-экономические показатели варианта планировочного решения застройки территории\*:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
<b>1</b>	<b>Проектируемая территория</b>	га	8,2816
<b>2.</b>	<b>Жилищный фонд:</b>		
2.1	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м <sup>2</sup>	0
2.2	Существующий демонтируемый жилищный фонд	м <sup>2</sup>	0
2.3	Новое строительство	м <sup>2</sup>	0
<b>3.</b>	<b>Общественная застройка:</b>		
3.1	Существующая сохраняемая общественная застройка	м <sup>2</sup>	20 648
3.2	Демонтируемая застройка	м <sup>2</sup>	0
3.3	Новое строительство	м <sup>2</sup>	4852
<b>4.</b>	<b>Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения:</b>		
4.1	Существующие сохраняемые здания и сооружения	м <sup>2</sup>	1333
4.2	Существующие демонтируемые здания и сооружения	м <sup>2</sup>	0
4.3	Новое строительство	м <sup>2</sup>	0
<b>5.</b>	<b>Площадь застройки</b>	га	2,0186**
<b>6.</b>	<b>Площадь проездов, парковок</b>	га	3,9113
<b>7.</b>	<b>Площадь озеленения</b>	га	1,8432
<b>8.</b>	<b>Процент озеленения</b>	%	22,2***

\* Представленные в данной таблице ТЭП не носят регламентирующий характер и составлены на основании листа 6 «Вариант планировочного решения застройки территории, М 1:1000» раздела 53-21-ППТ «Материалы по обоснованию»).

\*\*Площадь застройки на ЗУ 29:22:060407:180, 29:22:060407:31, 29:22:060407:12 не менее 10% и не более 50% от площади ЗУ согласно Статье 28 ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск".

\*\*\*Минимальная доля озеленения 15% согласно Статье 28 ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск".

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

53-21-ППТ.ТЧ

Лист

4

### 1.3 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 инфраструктур

#### 1.3.1. Коммунальная инфраструктура.

На проектируемой территории расположены инженерные коммуникации: сети водоснабжения и водоотведения, ливневая, дренажная и напорная канализация, тепловые сети, электрические и телефонные кабели, наружное освещение и высоковольтные линии электропередач, трансформаторные подстанции. Инженерные сети, попадающие в проектируемые пятна застройки, подлежат выносу. Конкретное положение выносимых сетей, а также точки подключения инженерных сетей, необходимых для эксплуатации проектируемых Объектов, размещаемых на территории, уточняется на стадии «Проект» при проработке конкретных Объектов в соответствии с техническими условиями, выданными энергоснабжающими организациями. Ориентировочные расчетные расходы воды, тепловые и электрические нагрузки на вновь проектируемые объекты приводятся в Таблице 1. Расчетные расходы воды, тепловые и электрические нагрузки существующих Объектов остается без изменений.

Таблица 1

Этапы:	Сумма площадей пом. обществ. назначения:	Водоснабжение, м <sup>3</sup> /ч.	Теплоснабжение, Гкал/ч.	Эл.снабжение, кВт
1 этап	2739	2,83	0,23	170
2 этап	2113	2,17	0,17	130
Итого:	4852	5	0,4	300

Указанные нагрузки приблизительные, не носят регламентирующего характера и составлены по объектам-аналогам, требуют уточнения в процессе проектирования.

Вдоль внутриквартальных проездов, основных пешеходных маршрутов требуется установка наружного освещения согласно расчетам освещенности на последующих этапах проектирования.

#### 1.3.2 Транспортная инфраструктура.

Улица Папанина и Окружное шоссе являются автомобильными дорогами федерального значения, улица В.И. Воронина – магистральной улицей районного значения, улица Дачная – улицей местного значения.

Со стороны ул. Дачной расположены остановки общественного транспорта, с которых осуществляется связь территории с другими частями города.

Заезд автотранспорта на проектируемую территорию осуществляется с улиц Воронина В.И., Папанина, Дачной. При этом заезд с улицы Папанина возможен только с полосы движения, направленной от Окружного шоссе к ул. Воронина. Доступ к объектам осуществляется посредством существующих и проектируемых внутриквартальных проездов. Предполагается упорядочить систему внутриквартальных проездов и открытых стоянок для хранения автомобилей. По улицам Дачная, В.И. Воронина, Окружное шоссе устраиваются пешеходные связи с твердым покрытием, формируется доступная среда для маломобильных групп населения.

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	53-21-ППТ.ТЧ	Лист
							5



С развитием застройки проектируемой территории образуется существенное увеличение исходящего потока автотранспорта с улиц Дачная, Воронина В.И., и как следствие, с ул. Папанина, Окружного шоссе. Продление проспекта Московский до улицы Воронина В.И., заложенное в ППТ района Майская Горка будет способствовать частичной разгрузке ул. Папанина в направлении движения на мост через р. Северная Двина.

### 1.3.3 Социальная инфраструктура.

Квартал, в котором находится отведенная территория расположен в непосредственной близости от центральных улиц. На рассматриваемой территории расположены общественные здания административного назначения, автосалоны и авторемонтные мастерские, супермаркет, вблизи пересечения улицы Папанина и Окружного шоссе – выставочный центр. Ведётся строительство административного здания (поз. 16). Существующие объекты представлены малоэтажной застройкой: административные здания 1-3 этажные, существующие автосалоны – двухэтажные, авторемонтные мастерские имеют 1-2 этажа, супермаркет -1 этаж, выставочный центр – двухэтажный. Присутствуют одноэтажные хозяйственные постройки, регулярные и хаотичные зеленые насаждения. На территории отсутствуют объекты жилого фонда.

В смежных кварталах расположены объекты общественно-деловой застройки, образовательные учреждения среднего профессионального образования, дошкольные образовательные учреждения, средняя школа, городская клиническая больница. Через улицу Дачная проектируемая территория граничит с многоэтажной жилой застройкой и многофункциональной зоной объектов жилой и общественно-деловой застройки, по другую сторону Окружного шоссе располагаются объекты промышленного назначения, через улицу Папанина проектируемая территория граничит с застройкой образовательными учреждениями, улица В.И. Воронина отделяет проектируемую территорию от многоэтажной жилой застройки.

В шаговой доступности находятся продовольственные и непродовольственные магазины. Проектом предлагаются к строительству новые объекты 1-2 этажные в продолжении существующих зданий автосалона и сложившейся общественной деятельности:

- здание автосалона (поз. 1);
- здание автосалона (поз. 2);
- здание автосалона (поз. 18).

## 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Возведение зданий автосалонов планируется в два этапа:

- 1 очередь строительства – поз. 1 и 2,
- 2 очередь строительства – поз. 18.

Расчетный срок строительства- 2030 год.

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата