



Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:
ООО "Пациент-отель"

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гагарина, ул. Самойло, ул. Тесанова и пр. Сибиряковцев площадью 1,0419 га

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

г. Архангельск
2021 г.

Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:
ООО "Пациент-отель"

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Гагарина, ул. Самойло, ул. Тесанова и пр. Сибиряковцев площадью 1,0419 га

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

Генеральный директор
ГИП



Пушина И.В.
Артемьев В.Ф.

г. Архангельск
2021 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур2
- 1.1 Общие положения2
- 1.2 Градостроительная ситуация3
- 1.3 Положение о размещении объектов капитального строительства4
- 1.4 Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....4
- 1.5 Улично-дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры5
- 1.6 Характеристика объектов, включенных в программы комплексного развития.....5
- 1.7 Характеристика планируемого развития территории5
- 1.8 Техничко-экономические показатели8
2. Положение об очередности планируемого развития территории9

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	44.21 – ППТ.1.ПЗ					
									Изм.	Кол. уч.	Лист
									Изм.	Кол. уч.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка. Содержание.	Стадия	Лист	Листов		
							П	1	10		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ООО «АКСК»					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				Изм.		
									2		

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

1.1 Общие положения

Отведенная территория, площадью 1,0419 га, определена для разработки проекта планировки застроенной территории, расположена в Октябрьском территориальном округе города Архангельска.

Территория расположена в границах ул. Гагарина, ул. Самойло, ул. Теснанова, пр. Сибиряковцев и входит в зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗР3-3).

Разрывы от зданий и сооружений до близлежащих зданий и объектов благоустройства не превышают допустимых в соответствии с действующими нормативными документами.

Функциональное назначение территориальной зоны, в границах которой разрабатывается проект планировки территории, - многофункциональная общественно-деловая зона (О1).

Благоустройство территории размещается на уровне отметок городских улиц и окружающей территории.

Проект разработан на основании:

- распоряжения Главы муниципального образования «Город Архангельск» от 19.01.2021 №112р "О подготовке проекта планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Гагарина, ул. Самойло, ул. Теснанова и пр. Сибиряковцев площадью 1,0419 га;

- техническое задание на подготовку проекта планировки, утвержденное распоряжением Главы муниципального образования «Город Архангельск».

Проект планировки территории выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, СП 42.13330.2011 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

В проекте учитываются основные положения проекта планировки района

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	44.21 – ППТ.1.ПЗ					
									Изм.	Кол. уч.	Лист
									Изм.	Кол. уч.	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ООО «АКСК»	Стадия	Лист	Листов		
							П	1	10		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	44.21 – ППТ.1.ПЗ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				Изм.		
									2		

межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 17 декабря 2014 года №4533р (с изменениями); Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" (с изменениями и дополнениями).

Целью разработки проекта является:

- размещение пациент-отеля на территории проекта планировки в границах ул.Гагарина, ул.Самойло, ул.Тесанова и пр.Сибиряковцев площадью 1,0419 га;
- определение параметров функциональных зон и объектов социального обслуживания населения;
- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.

Проект планировки определяет:

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

Согласно техническому 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: М 1:1000, М 1:500.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории МО «Город Архангельск» М 1:500, представленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

1.2 Градостроительная ситуация

Отведенная территория, площадью 1,0419 га, определена для разработки проекта планировки застроенной территории, расположена в Октябрьском территориальном округе города Архангельска.

Отведенная территория расположена смежно:

- с севера – смешанная и общественно-деловая застройка по пр.Сибиряковцев;
- с запада – специализированная общественная застройка, смешанная и общественно-деловая застройка по пр.Сибиряковцев;

- с востока – жилая застройка, специализированная общественная застройка по ул.Тесанова;

- с юга – жилая застройка по ул.Гагарина и ул.Самойло.

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

- зона 2-го и 3-го пояса санитарной охраны (ЗСО) питьевого и хозяйственно-ботового водоснабжения;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3);
- третья и пятая подзоны приаэродромной территории;
- шестая подзона приаэродромной территории;
- зона археологического наблюдения- зона В;
- зона подтопления.

На данной территории охраняемых объектов историко-культурного наследия нет.

1.3 Положения о размещении объектов капитального строительства

Граница отведенной территории примыкает к проезду Сибиряковцев. Участок свободен от застроек, которые подлежат демонтажу, сносу. Выносу (переносу) подлежат инженерные сети согласно технических условий ресурсоснабжающих организаций, попадающие под пятно застройки или под элементы благоустройства. Получение технических условий выполняется на этапе получения исходно-разрешительной документации после утверждения проекта планировки территории.

Объект капитального строительства представляет собой восьмизэтажное здание медицинской гостиницы (пациент-отель) с переходом в медицинский корпус Архангельской областной клинической больницы. Переход над проездом, в уровне 2-го этажа здания, предназначен для беспрепятственного доступа постояльцев гостиницы с ограниченными возможностями здоровья в медицинское учреждение.

Планируемая вместимость пациент-отеля составляет 365 чел.

Количество номеров – 154.

1.4 Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Пациент-отель размещается на земельном участке в непосредственной близости к территории медицинской организации.

Для рассматриваемой территории нормами градостроительного проектирования не установлены расчетные показатели в сфере социального и культурно-бытового обеспечения, а также нормы территориальной доступности.

1.5 Улично-дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Транспортная доступность к отведенной территории обеспечивается по проезду Сибиряковцев - магистральной улице районного значения.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси.

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент нет.

Остановки общественного транспорта непосредственно примыкают к границам элементы планировочной структуры.

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

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

- расчётная скорость движения – 40 км/ч
- ширина полосы движения – 3-5,5 м
- число полос движения – 2
- наибольший продольный уклон – 70 %

1.6 Характеристика объектов, включенных в программы комплексного развития

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры муниципального образования "Город Архангельск" на период 2018-2025 годов, а также программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025года не включает в себя мероприятия, затрагивающие территорию данного проекта планировки.

1.7 Характеристика планируемого развития территории

При разработке проекта пациент-отеля необходимо учесть предельное количество этажей – 8 этажей.

Благоустройство

Благоустройство объекта выполняется в пределах территории проектирования, 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. До соседних зданий устроены достаточные нормативные разрывы с учетом не затенения соседних зданий и инсоляции дворовой территории.

Входы в здание обеспечены входными площадками, пандусами.

На пространстве выполнено озеленение в виде газона, посадки деревьев и кустарников. Въезд и выезд на территорию здания отеля предусмотрен с пр. Сибиряковцев. Покрытие всех проездов и площадок для стоянки автотранспорта предусмотрено с асфальтобетонным покрытием. Пешеходные тротуары и дорожки - с покрытием мелкоразмерной тротуарной плиткой. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью необходимо устройство специальных съездов для маломобильных групп населения с уклоном не более 8%. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения не должна превышать 0,04 м.

Вертикальная планировка участка решается путем инженерной подготовки территории подсыпкой песком не ниже уровня возможного подтопления территории, определенного раз в сто лет. Детальная планировка, определяется при рабочем проектировании, исходя из условий отвода поверхностных вод за счет продольных и поперечных уклонов к дождеприемникам проектируемой и существующей ливневой канализации.

Территория не занятая проездами, тротуарами и площадками - озеленяется путем устройства газонов и посадки деревьев и кустарников в местах свободных от инженерных сетей и путей движения пожарной техники.

На схемах планировки элементы благоустройства внутренних территорий проектируемого здания показаны условно и подлежат уточнению в составе соответствующей проектной документации.

Нарушенное в ходе строительства благоустройство прилегающей территории должно быть восстановлено в полном объеме.

Расчет парковочных мест

Количество парковочных мест, предназначенных для жителей пациент-отеля, рассчитывается согласно п.5.15 СП 257. 1325800.2016 «Здания гостиниц» и составляет 20% от общего количества номеров в отеле категории до «три звезды» включительно.

Расчет машино-мест для маломобильных групп населения (МГН) выполнен согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» в размере не менее 10% от общего количества машино-мест для людей с инвалидностью, включая специализированные машино-места увеличенного размера в размере не менее 5% от общего количества.

Количество номеров – 154.

Общее требуемое количество машино-мест: $154 \times 20 / 100 = 31$ машино-место.

Машино места для МГН: $31 \times 10\% = 4$ машино-места для МГН

Специализированные машино-места для МГН: $31 \times 5\% = 2$ спец. машино-мест для МГН

Принятое проектное решение: проектом планировки предполагается размещение 79 машино-мест, в том числе 8 машино-мест для МГН (включая 5 машино-мест увеличенного размера).

Вертикальная планировка

Естественный рельеф местности существующей застройки практически горизонтальный. Вертикальная планировка существующей окружающей застройки основана на сохранении опорных точек, которыми являются высотные отметки красных линий вдоль проезда Сибиряковцев, определяющие взаимное высотное расположение всех зданий.

Отвод поверхностных вод с отведенной территории осуществляется посредством ливневой канализации с устройством дождеприёмных колодцев.

Инсоляция

Инсоляция здания и прилегающих территорий, в связи с размещением зданий существенно не меняется и соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

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

1.8 Технико-экономические показатели

Таблица 1 – Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1	Территория в границах проектирования	га	1,0419	1,0419	1,0419
2	Площадь застройки, в том числе:	га	0,0187	0,0942	0,0942
	- объекты общественного назначения		0,0	0,0755	0,0755
	- объекты инженерного, транспортного и коммунального назначения		0,0187	0,0187	0,0187
3	Общая площадь зданий, в том числе:	тыс. кв. м	0,150	4,982	4,982
	- объекты общественного назначения		0,0	4,832	4,832
	- объекты инженерного, транспортного и коммунального назначения		0,150	0,150	0,150
3	Улично-дорожная сеть, в том числе:	га	0,3883	0,5871	0,5871
	- проезды		0,3537	0,5271	0,5271
	- тротуары		0,0346	0,0600	0,0600
4	Площадь озеленения	га	0,6349	0,3606	0,3606
5	Процент озеленения	%	60,9	34,6	34,6
6	Процент застройки	%	1,8	9,04	9,04
7	Плотность застройки		0,01	0,48	0,48
8	Протяженность сетей в части нового строительства	км	Данные отсутствуют		
	- канализация	км		0,3	0,3
	- водоснабжение	км		0,3	0,3
	- теплоснабжение	км		0,3	0,3
	- электроснабжение	км		0,3	0,3

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

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

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положения об очередности планируемого развития территории представляют собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящем проекте планировки территории предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- строительство пациент-отеля на участке под кадастровым номером 29:22:000000:12645.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в табличной форме ниже.

Таблица – Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
I –я очередь развития – 2025 год		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет
2 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий в 2021 году
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2021г -2022г
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2022г – 2025г
5 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2022г – 2025г

44.21 – ППТ.1.ПЗ

Лист

9

II –я очередь развития (расчетный срок) – 2040 год

1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет
2 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	
5 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

44.21 – ППТ.1.ПЗ

Лист

10

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

Изм. № подл.

Подпись и дата

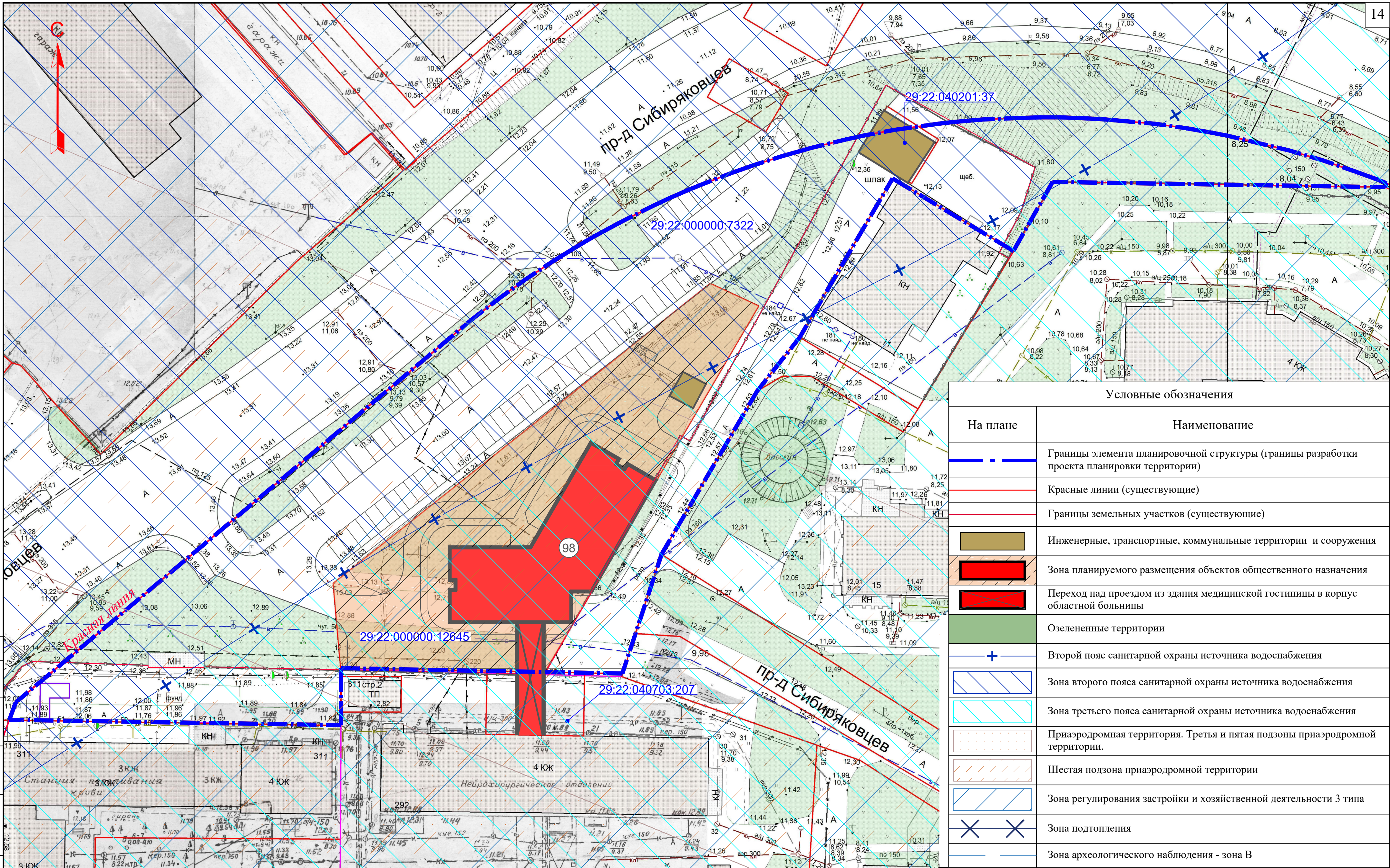
Взам. инв. №

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

Изм. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №



Условные обозначения	
На плане	Наименование
	Границы элемента планировочной структуры (границы разработки проекта планировки территории)
	Красные линии (существующие)
	Границы земельных участков (существующие)
	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения
	Зона планируемого размещения объектов общественного назначения
	Переход над проездом из здания медицинской гостиницы в корпус областной больницы
	Озелененные территории
	Второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения
	Зона второго пояса санитарной охраны источника водоснабжения
	Зона третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения
	Приаэродромная территория. Третья и пятая подзоны приаэродромной территории.
	Шестая подзона приаэродромной территории
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа
	Зона подтопления
	Зона археологического наблюдения - зона В

Экспликация:
98. Здание общественного назначения

44.21 - ППТ.1						
Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул.Гагарина, ул.Самойло, ул.Тесанова и пр.Сибиряковцев площадью 1.0419 га						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработал	Ершов				05.21	
Проверил	Пушина				05.21	
ГИП	Артемьев				05.21	
Нор.контр.						
Основная часть				Стадия	Лист	Листов
Чертеж планировки территории М 1:500				П	1	
				ООО "АКСК"		

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