

БизнесПроект

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ИНН/КПП 2901084578/290101001
Россия, 163000, г. Архангельск, пр. Чумбарова-Лучинского 22/1/3
тел./факс (8182) 62-55-87
тел.: (921) 481-53-10
e-mail: bproject@inbox.ru

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
муниципального образования
«Город Архангельск»
в границах просп. Новгородского. ул. Воскресенской,
просп. Ломоносова и ул. Свободы
площадью 4,6303 га

1.19-ППТ.1

Том 1. Проект планировки территории.
Основная часть

Директор

Ляшенко А.Г.

Главный инженер проекта

Ляшенко А.Г.

г. Архангельск
2021

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ тома	Наименование		Примечание
1	2		3
1	1.19-ППТ.1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	
2	1.19-ППТ.2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	

					1.19 – ППТ.СП			
Изм	Лист	№ докумен.	Подпись	Дата	СОСТАВ ПРОЕКТА	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Ляшенко А.Г.		07.20		Р	1	1
Проверил		Попова С.В.		07.20				

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 инфраструктур. 2

1.1. Общие положения 2

1.2. Градостроительная ситуация..... 4

1.2.1. Охрана историко-культурного наследия..... 6

1.2.2. Зоны и особые условия использования территории 9

1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства..... 9

1.3.1. Характеристика планируемого развития территории..... 9

1.4. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения 12

1.5. Улично-дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры 16

1.6. Характеристика объектов, включенных в программы комплексного развития 17

Основные технико-экономические показатели территории, выделенной для проектирования 17

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 20

Согласовано		

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

1.19 – ППТ.1. ПЗ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал.					
ГИП		Ляшенко А.Г.			06.21
Проверил		Попова С.В.			06.21
Н.контроль					

Стадия	Лист	Листов
Р	1	19

Пояснительная записка



утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06 апреля 2021 г. № 14-п;

- Проектом планировки Центрального района муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20.12.2013 г. № 4193 р (с изменениями);

- Местными нормативами градостроительного проектирования утвержденные Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567;

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

- иными законами и нормативными правовыми актами, Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования «Город Архангельск».

Целью разработки проекта является:

- Размещение объекта капитального строительства: "Физкультурно-оздоровительный комплекс" на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040756:23;

- размещение православного храма на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040756:565 и не сформированных земельных участках кадастрового квартала 29:22:040756;

- размещение дополнительных объектов благоустройства жилого квартала с учетом размещаемого здания;

- 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.

Изм. №	подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
				1.19 – ППТ.1. ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата				3	

наиболее ценные градостроительные городские ансамбли, сооружения, наиболее развитая и разнообразная система обслуживания населения города, и прилегающих территорий.

Территория в границах разработки проекта планировки составляет 4,6303 га.

Границы проектирования проходят:

- на северо-западе – по улице Свободы;
- на юго-востоке – по проспекту Ломоносова;
- на юго-западе – по улице Воскресенской;
- на северо-востоке по проспекту Новгородскому.

Территория проекта планировки находится в относительном геометрическом центре города Архангельска, который имеет хорошо сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями. а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Категория земель территории проекта планировки – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» в границы проектируемой территории попадает 1 территориальная зона:

- зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодовое обозначение **01-1**),

Основные виды разрешенного использования зоны **01-1**:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- среднетажная жилая застройка (2.5);
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- образование и просвещение (3.5);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- культурное развитие (3.6);
- деловое управление (4.1);
- магазины (4.4);

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата

- 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);
- благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- общежития (3.2.4);
- религиозное использование (3.7);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2);
- коммунальное обслуживание (3.1)
- рынки (4.3)
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- спорт (5.1);
- причалы для маломерных судов (5.4);
- водный транспорт (7.3);
- производственная деятельность (6.0);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

1.2.1. Охрана историко-культурного наследия

В соответствии со статьями 30, 31, 32, 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, либо при обеспечении заказчиком работ и требований к сохранности расположенных на данной территории объектов культурного наследия.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования на исторически центральную часть города, разрабатываемая проектом территория находится в исторически центральной части

Изм. №	подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	1.19 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							6

инфраструктуры:

– здание физкультурно-оздоровительного комплекса, общей площадью – 4 333 м².

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

Проектируемая территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи.

Проектом планировки предусматривается строительство внутриквартальных инженерных сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и связи только в границах территории проектирования с целью подключения объектов строительства к городским сетям в соответствии с договорами технологического присоединения.

Объем работ и финансовых затрат учитывается на дальнейшей стадии проектирования объектов.

Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. На участке расположены отдельно стоящие здания банка, гаражей-автостоянок. В общественной части жилых зданий: расположенных на проектируемой территории расположены: аптека, ресторан, продовольственные и промтоварные магазины, офисные помещения. В соседних кварталах располагаются школа, детский сад, административные здания, поликлиника, различные магазины и пр.

В данный момент в квартале ориентировочно проживает 975 человек. Проектом не предусмотрено увеличение количества проживающих на проектируемой территории. (расчеты приведены в Томе 2 проекта «Материалы по обоснованию проекта планировки территории»).

В табл. 1 приведены сведения о существующей на данный момент необходимости в социальной инфраструктуре (расчет на 975 человек).

Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры, приведены в Томе 2 проекта «Материалы по обоснованию проекта планировки территории».

Таблица 1.

Расчетная численность населения	Количество на 1000 жителей			
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля	
Продовольственные товары			Непродовольственные товары	

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

- Фитнес-клуб «Палестра» по ул. Воскресенская, д.17
- Тренажерный зал «Форма»; ул. Поморская 65 Спортивный клуб «Фитнес джаз»;
- Центр развития и спорта «Норд Арена» пр. Советских космонавтов, д.179.

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается, и не превышает 30 минут.

Расчетные нормы по предприятиям физической культуры и спорта местного значения для проектируемой территории обеспечиваются.

Планируемый к размещению в границах кадастрового квартала 29:22:04:0756 физкультурно-оздоровительный комплекс позволяет решить задачу обеспеченности жителей проектируемой территории полноценным спортивным залом для спортивных игр.

Предприятия бытового обслуживания и связи

В границах территории проектирования и в соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, изготовление ключей, ремонт техники.

Отделение почтовой связи Почты России 163046 расположено по адресу: ул. Воскресенская, д.75, корпус 1.

Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены соседних микрорайонах:

- «Университетская клиника», ул. Воскресенская д.14 (расстояние от квартала — 153 м);
- детская клиническая поликлиника, пр. Приорова, д.6 (расстояние от квартала — 1500 м);
- Архангельская городская клиническая поликлиника №1, пр. Троицкий д.99 (расстояние от квартала — 1760 м)
- Стоматологический центр «Парадиз премиум», ул. Карла Либкнехта, 54 (расстояние от квартала — 265 м).

Согласно Постановлению правительства от 22 декабря 2020 г. №911-пп «Об утверждении территориальной программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи в Архангельской области на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов»

Изм. №	подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	1.19 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							15

Площадь всех этажей всех зданий в квартале по внешним размерам составляет 80577 м². Таким образом, коэффициент плотности застройки квартала составляет $80577 \text{ м}^2 / 46303 \text{ м}^2 = 1,74$

Коэффициент плотности застройки при реконструкции жилых кварталов, согласно примечанию 4, таблицы Б.1, приложения Б СП 42.13330.2016 может превышать нормируемый показатель 1,6 не более чем на 30%. Расчетный показатель плотности застройки для проектируемой территории превышает норму на 8,8%, что удовлетворяет требованиям СП 42.13330.2016.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			1.19 – ППТ.1. ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата				

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

Очередность планируемого развития территории

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
1	Физкультурно-оздоровительный комплекс	3 квартал 2021 г – 4 квартал 2021 г.	3 квартал 2021 г – 4 квартал 2022 г.
2	Православный храм	3 квартал 2021 г – 3 квартал 2022 г.	4 квартал 2022 г – 4 квартал 2025 г.

Примечание: сроки проектирования и строительства могут быть уточнены в соответствии с возможностями заказчика.

Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
Транспортная инфраструктура			
1	Внутриквартальные проезды, тротуары и площадки	3 квартал 2021 г – 4 квартал 2021 г.	В соответствии с готовностью объектов
Инженерная инфраструктура			
2	Сети инженерных коммуникаций	3 квартал 2021 г – 4 квартал 2021 г.	В соответствии с готовностью объектов

Изм. №	№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подпис	Дата	1.19 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							20



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦА РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА
- КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ЛИКВИДИРУЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ЖИЛЬЯ ЗАСТРОЙКА
- АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВАЯ, ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА, КУЛЬТОВЫЕ СООРУЖЕНИЯ
- ИНЖЕНЕРНЫЕ И ТРАНСПОРТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ
- ТЕРРИТОРИИ КОММУНАЛЬНЫХ, ТРАНСПОРТНЫХ И ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ
- ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, Внесенные в Государственный список объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации
- ГРАНИЦЫ ЗОН РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ
- ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ
- ОСНОВНЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ СВЯЗИ, ПЛОЩАДИ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ
- МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ ОБЩЕГО РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
- МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
- УЛИЦЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ПРОЕЗДЫ
- ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЕ ПРОЕЗДЫ
- ОСТАНОВКИ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА
- ЭКСПЛИКАЦИОННЫЙ НОМЕР
- ГРАНИЦЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Здания	Квартир	Все	Площадь, м2		Строительный объем м3			
						Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Проектируемое здание ФСК	3	1	-	-	1 574,8	1 575	4 333,18	4 333,18	21 034	21 034
2	Жилой дом Ул. Свободы 24	8	1	43	43	6 895	6 895	4 274,50	4 274,50	18 012	18 012
3	Жилой дом Пр. Ломоносова 154	14	1	178	178	2 019,1	2 019,1	16 180,40	16 180,40	71 410	71 410
4	Жилой дом Пр. Ломоносова 152	14	1	140	140	1 619,0	1 619,0	17 715,70	17 715,70	н/в	н/в
5	Жилой дом Ул. Воскресенская 15	9	1	95	95	1 606,0	1 606,0	8 257,80	8 257,80	н/в	н/в
6	Жилой дом Ул. Воскресенская 17	9	1	91	91	1 769,0	1 769,0	10 171,00	10 171,00	н/в	н/в
7	Гараж-стоянка Воскресенская 17	2	1	-	-	788,1	788,1	1262,5	1262,5	3 979	3 979
8	Гараж-стоянка Воскресенская 17	2	1	-	-	769	769,0	н/в	н/в	н/в	н/в
9	Административное здание, ул. Свободы 26	4	1	-	-	646,4	646,4	2437,7	2437,7	10 408	10 408
10	Жилой дом Ул. Воскресенская 37	2	1	н/в	н/в	259	259,0	5015	5015	н/в	н/в
11	Гараж, ул. Свободы 26	1	1	-	-	136,6	136,6	136,6	136,6	651	651
12	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	62	62,0	н/в	н/в	н/в	н/в
13	Подземная автостоянка	1	1	-	-	120	120,0	н/в	н/в	н/в	н/в
14	Предсоборный храм (проект)	н/в	1	-	-	н/в	н/в	н/в	н/в	н/в	н/в

- ЭКСПЛИКАЦИЯ**
- 5 Банк
 - 16. Администрация-деловые учреждения. Офисы
 - 84. Магазины
 - 92. Спортивный комплекс
 - 103. Гаражи
 - 79. Храм

1.19-ППТ.1.ГЧ

Изм.	Кол. ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории муниципального образования г. город Архангельск в границах проекта набережского ул. Воскресенская, просп. Ломоносова и ул. Свободы площадью 4,6303 га	Страниц	Лист	Листов
ГАП				Ляшенко Г.А.			Основная часть	П	1
ГИП				Ляшенко А.Г.		Схема планировки территории М 1500			
Проверил				Попова С.В.					