

Индивидуальный предприниматель

Нечаев Никита Анатольевич

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ДЛЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЬЮ 0,6488 ГА
В ГРАНИЦАХ УЛ. УРИЦКОГО – НАБ. СЕВЕРНОЙ ДВИНЫ
В ЛОМОНОСОВСКОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ОКРУГЕ Г. АРХАНГЕЛЬСКА**

Том 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 001-22-ППТ

Архангельск
2022

Инв. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата

Индивидуальный предприниматель

Нечаев Никита Анатольевич

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ДЛЯ ЗАСТРОЕННОЙ
ТЕРРИТОРИЯ ПЛОЩАДЬЮ 0,6488 ГА
В ГРАНИЦАХ УЛ. УРИЦКОГО –
НАБ. СЕВЕРНОЙ ДВИНЫ
В ЛОМОНОСОВСКОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ
ОКРУГЕ Г. АРХАНГЕЛЬСКА**

**Том 1
Основная часть**

Шифр: 001-22-ППТ



ГИП Нечаев Н.А.

Архангельск
2022

Инва. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инва. № дубл.	Подпись и дата

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
001-22-ППТ – С	Содержание тома.	3
001-22-ППТ – ТЧ1	Текстовая часть проекта планировки территории	4-13
	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. 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	
001-22-ППТ – ГЧ1	Графическая часть проекта планировки территории.	
001-22-ППТ – ГЧ1-1	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	14

Взам. инв. №												
Подпись и дата												
Инв. № подл.	001-22-ППТ											
	Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подп.	Дата						
	ГИП		Нечаев Н.А.		<i>Нечаев</i>	04.2022						
	Архитектор		Натахина М.Ф.		<i>Натахина</i>							
	Разработал		Натахина М.Ф.		<i>Натахина</i>							
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов										
П	1	1										
						ИП Нечаев Н.А.						

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

Проект планировки для застроенной территория площадью 0,6488 га в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска разработан проектной организацией ИП Нечаева Л.Н.

Основанием для разработки проекта являются:

- Распоряжение Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 29.12.2020 г. № 957р о развитии застроенной территории в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска.

Проект выполнен в соответствии с:

- Градостроительным Кодексом РФ, Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года;
- Земельным кодексом РФ (с изменениями на 2 июля 2021 года);
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр и введен в действие с 1 июля 2017 г.;
- Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск" утвержден постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п, внесены изменения Постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 2-п "О внесении изменений в генеральный план муниципального образования "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040 года";
- Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" утверждены постановлением Министерства

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.	001-22-ППТ – ТЧ2						
	Изм.	Кол.уч	Лист	Индок	Дата		
	ГИП		Нечаев Н.А.		04.2022	Стадия	
	Архитектор		Натахина М.Ф.			Лист	
						Листов	
						П	
						1	
						10	
						ИП Нечаев Н.А.	
						ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	

строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 г. № 68-п, постановлениями Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06.10.2020 № 70-п, от 02.11.2020 № 76-п, от 06.04.2021 № 14-п, от 08.10.2021 № 60-п, от 04.02.2022 № 5-п внесены изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" ;

- Проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Смольный Буян, наб. Северной Двины, ул. Логинова и пр. Обводный канал, утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 20.12.2013 г. № 4193р (с изменениями);
- Местные нормативы градостроительного проектирования, утверждены 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";
- СП 476.1325800.2020 "Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов", утвержден приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства российской федерации от 24 января 2020 г. N 33/пр;
- Правила благоустройства города Архангельска, утверждены решением архангельской городской думы от 25.10.2017 № 581;
- СП 59.13330.2016 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001", утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 ноября 2016 г. N 798/пр;
- иные законы и нормативные правовые акты, определяющие направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования "Город Архангельск", охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Целью разработки проекта являются:

- определение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки;
- определение зоны планируемого размещения сквера/

Проект планировки определяет:

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							001-22-ППТ - ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		2

оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования "Город Архангельск" М 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Технико-экономические показатели территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

Технико-экономические показатели территории

Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечание
Площадь территории проектирования	га		0,6488	
Территории				
Площадь застройки проектируемой территории	га		0,1633	
Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га		0,2900	
Площадь озеленения	га		0,1955	
Коэффициент плотности застройки в границах проектируемой территории		2,0*	1,4	
Жилой фонд				
Количество проживающих	чел		265	
Плотность населения	чел./ га	260**	175	
Общая проектная площадь (жилая)	кв.м.		10592	

*Согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана, для жилой зоны коэффициент плотности застройки – 2.0.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

001-22-ППТ - ТЧ1

Лист

3

утвержден постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п, внесены изменения Постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 2-п "О внесении изменений в генеральный план муниципального образования "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040 года" (далее – Генеральный план) и учитывает основные положения Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" утверждены постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 г. № 68-п, постановлениями Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06.10.2020 № 70-п, от 02.11.2020 № 76-п, от 06.04.2021 № 14-п, от 08.10.2021 № 60-п, от 04.02.2022 № 5-п внесены изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" (далее – ПЗЗ);

В настоящее время на территории проектирования застройка отсутствует. Транспортная и пешеходная сеть с твердыми покрытиями отсутствует. Существующее озеленение составляют кустарники, березы и прочие деревья.

Согласно перечню зданий, строений, сооружений, планируемых к сносу, реконструкции при развитии застроенной территории в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска Приложение № 2 к распоряжению Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 29.12.2020 № 957р на территории к сносу запланировано два жилых многоквартирных дома по адресу ул. Урицкого, д. 6, корп. 1 и ул. Урицкого, д. 6, корп. 2.

Для расчета основных показателей застройки взята территория в границах красных линий по ул. Урицкого, просп. Ломоносова, ул. Парижской коммуны и наб. Северной Двины площадью 11,8474 га.

Коэффициент плотности застройки определяем следующим образом:

$$162\,183\text{ м}^2 / 118\,474\text{ м}^2 = 1,4,$$

где 162 183 м² – общая площадь всех этажей всех зданий территории проектирования по внешним размерам, 118 474 м² – площадь территории элемента планировочной структуры – территории в границах красных линий ул. Урицкого, просп. Ломоносова, ул. Парижской коммуны, наб. Северной Двины.

Коэффициент плотности застройки 1,4, что не превышает требуемый коэффициент 2,0 согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" для жилой зоны, а так же не превышает требуемый коэффициент для зоны смешанной и общественно-деловой застройки коэффициент плотности застройки 1,7 – коэффициенты зон, которые располагаются в границах красных линий ул. Урицкого, просп.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Индв. № подл.	Взам. инв. №
							Подпись и дата

001-22-ППТ - ТЧ1

Лист

5

Ломоносова, ул. Парижской коммуны, наб. Северной Двины.

Коэффициент застройки квартала составляет:

$$28\,247 \text{ м}^2 / 118\,474 \text{ м}^2 = 0,2,$$

где 28 247 м² – площадь, занятая под всеми зданиями и сооружениями.

Коэффициент общественно-деловой застройки (многофункциональной) составляет 0,2, что не превышает требуемый коэффициент 0,4 по прил. Б СП 42.13330.2016 для застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами.

Требуемые параметры функциональной зоны проектом выполняются.

В проекте выполнен расчет расчетной плотности населения территории жилого района или микрорайона для территории в границах красных линий ул. Урицкого, просп. Ломоносова, ул. Парижской коммуны, наб. Северной Двины, площадью 11,8474 га.

Объем жилой площади всей территории проектирования составляет 72 573 м² (номера жилых домов на плане – №1, 2, 3, 6, 10), в том числе объем жилой площади проектируемых домов ориентировочно составляет 10 592 м².

Расчет количества человек всей территории:

$$72\,573 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 2074 \text{ человека},$$

где 35 м²/чел – среднее арифметическое значение нормы площади жилья в расчете на одного человека, принятое согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная. Использование метода нахождения среднего значения обусловлено тем, что типы жилых домов и квартир, располагающихся на территории проектирования различны – тип бизнес-класса (норма площади жилья в расчете на одного человека 40 м²/чел) и тип стандартного жилья (норма площади жилья в расчете на одного человека 30 м²/чел). Определение конкретной доли в общем объеме существующего жилого фонда исследуемой территории будет определено в составе проектной документации.

Расчетная плотность населения составляет:

$$2074 \text{ чел} / 11,8474 \text{ га} = 175 \text{ чел/га}.$$

где 2074 чел – количество человек, планируемое к проживанию

11,8474 га – площадь территории в границах красных линий ул. Урицкого, просп. Ломоносова, ул. Парижской коммуны, наб. Северной Двины.

Расчетная плотность населения составляет 175 чел/га, что не превышает нормируемую плотность населения для жилой зоны 260 чел./га, принятую согласно п.2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана .

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							001-22-ППТ - ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		6

1.3. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

1.3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно Генеральному плану и Проекту планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" на момент подготовки настоящей Документации по Проекту планировки для застроенной территория площадью 0,6488 га в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска, не предусмотрено зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

1.3.2. Размещение объектов местного значения

Согласно Генеральному плану и Проекту планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" на момент подготовки настоящей Документации по Проекту планировки для застроенной территория площадью 0,6488 га в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска, не предусмотрено зон размещения планируемых объектов местного значения.

В проекте планировки территории не предусмотрено размещения объектов капитального строительства, подлежащих выносу из зоны планируемого размещения линейных объектов.

1.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на многоквартирные жилые дома будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

1.5. Транспортные условия

Размещение планируемых линейных объектов общегородского и районного значения, а так же жилые улицы Схемой транспортной инфраструктуры Генерального плана на территории не предусмотрено.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

001-22-ППТ - ТЧ1

Лист

7

Документацией предусмотрена организация улично-дорожной сети, обеспечивающая проезды на проектируемой территории, в том числе пожарные проезды.

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по магистральной улице районного значения ул. Урицкого и через внутриквартальные проезды на улицу общегородского значения регулируемого движения – просп. Ломоносова.

В непосредственной близости с территорией проектирования расположены остановки общественного транспорта – улица Урицкого, и наземные пешеходные переходы.

Ширина внутриквартальных проездов в жилой зоне запроектирована 6,0 м и 4,2 м. Ширина дорожек и тротуаров, расположенных на придомовой территории – 2,25 м.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда;
- создание системы основных пешеходных направлений,
- строительство внутриквартальных проездов с шириной проезжей части 6 м и 4,2 м;

Всего для территории проектирования предусмотрено **53 м/м**, в том числе **18 м/м** – за границами проектирования. 35 м/м из 53 м/м располагается на территории проектирования, что составляет 64,8%. Требование в размещении не менее 60% необходимого количества машиномест в границах земельного участка выполняется.

Требуемое количество машиномест для проектируемой территории проектом обеспечивается. Остановки общественного транспорта не попадают в границы территории проектирования.

Расчет по обеспеченности территории парковочными машино-местами представлен в Таблице 7 Тома 2.

1.6. Объекты социальной инфраструктуры

В соответствии с Приложением № 3 к распоряжению Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 29.12.2020 № 957р представлены расчетные показатели обеспечения застроенной территории в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			001-22-ППТ - ТЧ1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

**РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ обеспечения застроенной территории
в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины
в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска объектами
социального назначения,
объектами инженерной инфраструктуры**

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Расчетный показатель
1	Детские дошкольные учреждения	мест	29 потребность в местах обеспечивается муниципальными образовательными организациями, реализующими образовательные программы дошкольного образования
2	Общеобразовательные школы	мест	53 потребность в местах обеспечивается муниципальными бюджетными образовательными учреждениями
3	Поликлиники	посещений	потребность обеспечивается государственными бюджетными учреждениями здравоохранения

В проекте выполнен анализ расчетных показателей доступности населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями в соответствии с расчетными показателями обеспечения застроенной территории в границах ул. Урицкого – наб. северной Двины в Ломоносовском территориальном округ г. Архангельска объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры приняты согласно Приложение № 3 к распоряжению Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 29.12.2020 № 957 и расчетными нормами в соответствии с таблицей 5.

Расчетные показатели по *дошкольным учреждениям* – 29 мест для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом расчетном количестве 27 мест. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольного учреждения – 300-500 м. Доступность выполняется.

Расчетные показатели по *общеобразовательным школам* – 53 мест для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом расчетном количестве 48 мест. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500-750м. Доступность выполняется.

Расчетные показатели по *предприятиям розничной торговли (продовольственные и непродовольственные товары)* – 82 кв.м торговой площади для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом

Взам. инв. №	
Подпись и Дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
------	---------	------	-------	---------	------

001-22-ППТ - ТЧ1

Лист

9

расчетном количестве 27 кв.м торговой площади (19 кв.м продовольственные товары, 9 кв.м непродовольственные товары). За границами территории проектирования в радиусе доступности 500 м от территории расположены все необходимые продуктовые магазины, а также отделы непродовольственных товаров. Доступность выполняется.

Расчетные показатели по *предприятиям общественного питания* – 12 мест для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом расчетном количестве 2 места. За границами территории проектирования в радиусе доступности 500 м от территории расположены предприятия общественного питания. Доступность выполняется.

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.

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории в одну очередь, учитывая взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории.

Этапность и продолжительность проектирования, строительства, реконструкции распределительных сетей на территории элемента планировочной структуры должны быть определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации.

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 4

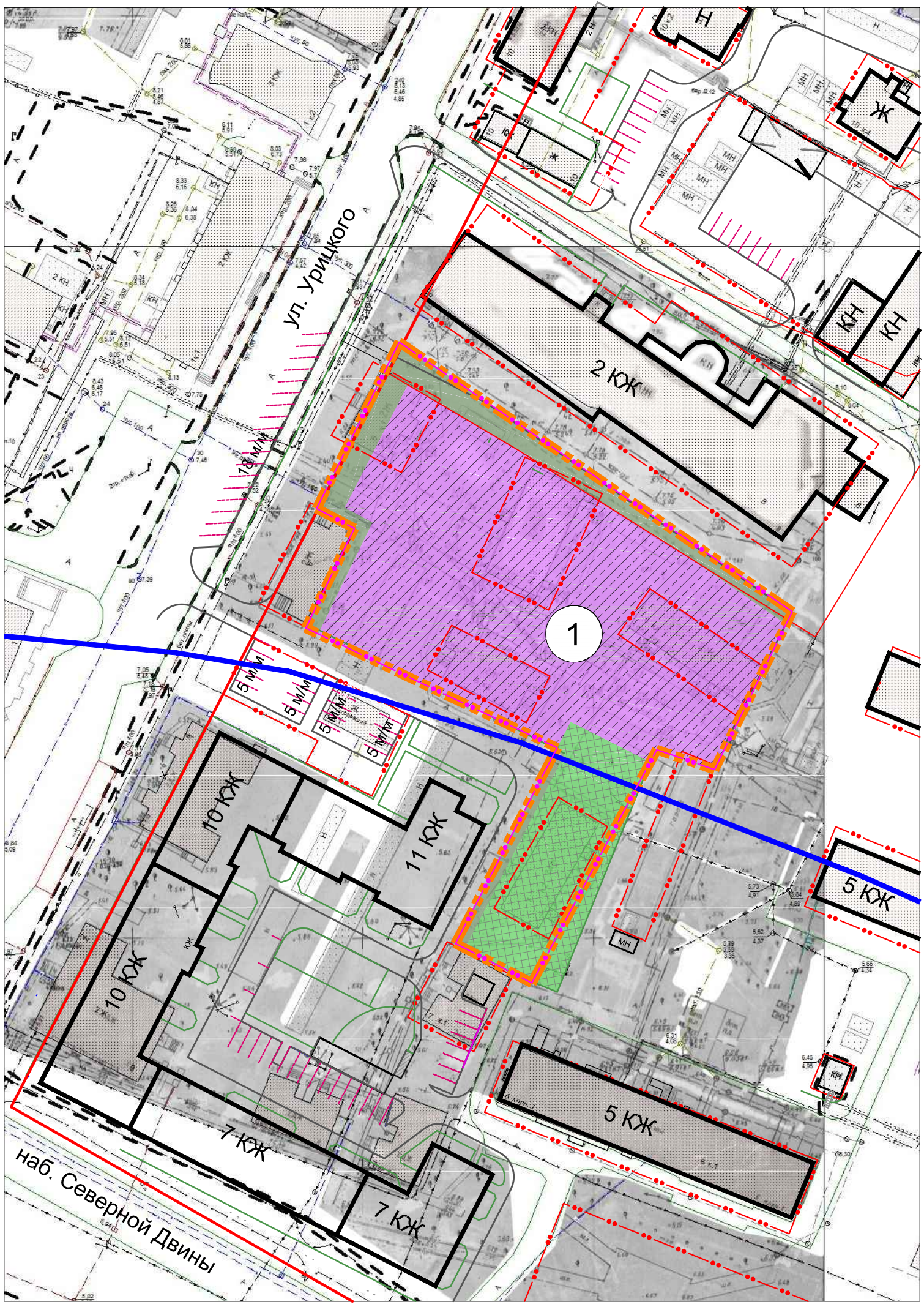
Таблица 4.

Очередность планируемого развития территории

№ п/п	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап проектирования	Этап строительства
Жилой фонд			
1	Объекты капитального строительства многоэтажной жилой застройки (номер 1, 2 в ведомости зданий и сооружений) – 1 очередь	4 квартал 2022 г. – 2 квартал 2023 г.	1 квартал 2023 г. – 2 квартал 2027 г.

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

Изм.	Колуч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	001-22-ППТ - ТЧ1	Лист
							10



Условные обозначения

- Красные линии
- — — — Границы разработки ППТ
- · · · · Границы земельных участков
- · · · · Границы развитие застроенной территории в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска, Распоряжение Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 29.12.2020 г. № 957р
- Рыбоохранный зона

- 1 Экспликационный знак
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки
- Зона планируемого размещения сквера
- Зона озеленения и благоустройства территории

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Предельная этажность	Количество		Площадь, м ²				строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего	
					здания	все-го	жилая	все-го			
1	Зона планируемого размещения много-квартирных жилых домов	11	—	—	—	—	—	—	—	—	
001-22-ППТ											
Проект планировки для застроенной территории площадью 0,6488 га в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска											
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нгоч.	Подпись	Дата				Стадия	Лист	Листов
ГИП		Нечаев Н.А.		<i>Нечаев</i>		ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ			П	1	1
Архитектор		Натахина М.Ф.		<i>Натахина</i>							
Исполнил		Натахина М.Ф.		<i>Натахина</i>							
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000											
ИП Нечаев Н.А.											

Инв. N подл. Подпись и дата. Взамен инв. N