

Индивидуальный предприниматель

Нечаева Людмила Николаевна

Проект планировки территории в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска, в границах ул. Розы Люксембург, просп. Новгородского, ул. Северодвинской и просп. Ломоносова, площадью 3,0818 га

21. 012 – ППТ

Том 1

«Основная часть проекта планировки»

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

Архангельск
2021

Индивидуальный предприниматель

Нечаева Людмила Николаевна

**Проект планировки территории в
Ломоносовском территориальном округе г.
Архангельска, в границах ул. Розы Люксембург,
просп. Новгородского, ул. Северодвинской и просп.
Ломоносова,
площадью 3,0818 га**

21. 012 – ППТ

Том 1

«Основная часть проекта планировки»

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

ГИП



Нечаева Л.Н.

Архангельск
2021

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
21.012 – ППТ – С	Содержание тома.	3
21.012 – ППТ	Основная часть проекта планировки территории	
21.012 – ППТ – ТЧ1	Текстовая часть проекта планировки территории	4-16
	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.	
	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	
21.012 – ППТ – ГЧ1	Графическая часть проекта планировки территории.	
21.012 – ППТ – ГЧ1-1	Чертеж красных линий. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000	17
21.012 – ППТ – ГЧ1-2	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000	18

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	20.012 – ППТ – С1			
						Содержание тома1- Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
						ИП Нечаева Л.Н.			

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».

Согласно техническому заданию на подготовку в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска, в границах ул. Розы Люксембург, просп. Новгородского, ул. Северодвинской и просп. Ломоносова, площадью 3,0818 га проект разрабатывается в один этап.

Целями разработки проекта являются:

- размещение многоквартирного жилого дома;
- пристройка и надстройка здания торгового назначения по ул. Розы Люксембург, д.26, к.1 на проекте планировки Центрального района;
- определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемого здания.

Проект планировки определяет:

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

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:

- 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;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

21.012 – ППТ – ТЧ1

Лист

2

Архитектурно-планировочное решение проектируемого района выполнено с учетом существующей ситуации.

В настоящее время исследуемая территория, относящаяся к Центральному району, хаотично застроена ветхими деревянными домами и хозяйственными постройками.

В корректировке проекта планировки закладываются следующие принципы:

- повышение уровня урбанизации квартала;
- формирование системы обслуживающих и деловых центров на основных планировочных направлениях и композиционных узлах;
- формирование системы пешеходных зон в районе жилой застройки.

Традиционно сложившееся зонирование и структура района получают свое дальнейшее развитие в рамках утвержденного Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск".

Проектом предполагается организация внутренних пешеходных связей и внутридворовых проездов, обслуживающих многоэтажный жилой дом, предполагаемый к размещению на проекте планировки.

1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства

1.3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения

На территории проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения

1.3.2. Размещение объектов местного значения

Адреса существующих объектов капитального строительства:

- Новгородский проспект, 29 – 1-этажное административное здание;
- ул. Розы Люксембург, 26 - 2-этажное здание административного назначения;
- ул. Розы Люксембург, 26, корп. 1– 1-этажное здание административного назначения;
- ул. Розы Люксембург, 24 – 2-этажное административное здание;
- просп. Ломоносова, 58– 4-этажное административное здание;
- просп. Ломоносова, 58, корп.1– 5-этажное административное здание;
- просп. Ломоносова, 58, корп.1,ст.1– 3-этажное административное здание;
- ул. Северодвинская, 25, корп.1 – 2-этажное административное здание;
- ул. Северодвинская, 23 – 3-этажный жилой дом;
- ул. Северодвинская, 25, корп.1 ,ст.4 – 1-этажный хозяйственный корпус;
- просп. Ломоносова, 58, корп.1, ст.2, ст.3 – здания хозяйственного назначения.

На территории проектирования предполагается размещение многоэтажного

Инв. № подл.	Подпись и Дата	Взам. инв. №							Лист
			21.012 – ППТ – ТЧ1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата				

жилого дома. Площадь предполагаемого участка $S_{\text{уч.}} = 11715 \text{ м}^2$.

Общая площадь здания составляет не более 51000 м^2 , включая подземную часть здания, площадь которой составляет ориентировочно 6300 м^2 ; предельная этажность – согласно градостроительных регламентов муниципального образования «Город Архангельск».

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» в границы проектируемой территории попадает одна зона – зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодированное обозначение - **О1-1**), зона транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение – **Т**).

Основные виды разрешенного использования:

- 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);
- 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);
- 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);
- 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);
- производственная деятельность (6.0);
- водный транспорт (7.3);

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

21.012 – ППТ – ТЧ1

Лист

5

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

3) недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

4) все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

5) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;

б) при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Планируемые многоквартирные жилые дома не нарушают сохранившуюся характерную историческую и существующую застройку.

1.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

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

Проектной документацией на многоэтажный жилой дом будет предусмотрено подключение объекта строительства к городским сетям электричества, теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договором технологического подключения.

1.5. Транспортные условия

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по магистральной улице общегородского значения - просп. Ломоносова и магистральной улице районного значения – просп. Обводный канал. Обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется несколькими маршрутами автобусов, и такси.

В непосредственной близости с территорией проектирования на просп. Ломоносова расположена остановка общественного транспорта, и наземный пешеходный переход.

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

							21.012 – ППТ – ТЧ1	Лист 7
Изм.	Кол.ч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата			

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда;
- создание системы основных пешеходных направлений;
- дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

Согласно ст. 22 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 6 апреля 2021 года №14-п на каждые 240 м² общей площади жилых помещений необходимо принимать 1 парковочное машино-место. Таким образом, для жилого дома необходимо 120 парковочных машино-мест.

На участке, выделенном для проектирования жилого дома, предусмотрено размещение 96 машино-мест, 55 машино-мест проектируется в подземном паркинге. Общее количество парковок для проектируемого здания составляет 151 парковочное место.

Расчеты по обеспеченности территории парковочными машино-местами сведены в таблицу 1.

Таблица 1

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество		Примечание
			По расчету	По факту	
Площадка для парковки машин жилого дома	1 машино-место/240 м ²	28650м ²	120	151	(из них 16 для людей с ограниченными возможностями)
Здание Северного Арктического федерального университета им. М.В. Ломоносова (высшая школа экономики, управления и права) (поз.4)	1 машино-место/2-4 преподавателя 1 машино-место на 10 студентов	41 преподаватель 101 студент	21	21	
Отделение Пенсионного фонда РФ по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (ул. Розы Люксембург, 24, поз. 5)	1 машино-место/100-120 м ² общей площади	1200 м ²	10	10	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

21.012 – ППТ – ТЧ1

Лист

8

Изм. Колуч. Лист Ндок. Подпись Дата

Здания торгового назначения (специализированные магазины) (поз. 6,7)	1 машино-место/60-70 м ² общей площади	850 м ² (поз.6)+910 м ² (поз.7)	26	26	
--	---	---	----	----	--

Требуемое количество машино-мест для проектируемого многоэтажного жилого дома проектом обеспечивается.

В квартале, выделенном для корректировки проекта планировки территории, расположено большое количество общественно-деловой застройки. Требуемое количество парковок для общественно-деловой застройки составляет 57 шт (табл. 4). Всего на территории проектирования запроектировано 59 парковочных машино-мест для общественно-деловой застройки.

1.6. Объекты социальной инфраструктуры

Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины, В пешеходной доступности расположен торговый центр «Час-пик», центральный рынок.

В табл. 2 приведены сведения о планируемой на будущее инфраструктуре (расчет на 955 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 2

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Расчетная численность населения	Количество мест					
				Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
						Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
				100 мест на 1000 жителей *	180 мест на 1000 жителей*	70 м ² на 1000 жителей*	30 м ² на 1000 жителей*	8 мест на 1000 жителей*	350 м ² на 1000 жителей**
			955 человек	96 мест	172 мест	67 м ²	29 м ²	8 мест	334 м ²
* Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по									
21.012 – ППТ – ТЧ1									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндоку.	Подпись	Дата				

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
			В границах квартала
1	Площадь проектируемой территории	га	3,0818
2	Площадь застройки проектируемой территории	га	0,6079 га
3	Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га	1,2138 га
4	Площадь озеленения	га	1,2601 га
5	Процент застройки	%	20
6	Процент озеленения	%	41
7	Коэффициент плотности застройки		1.7

*Согласно прил. Б СП 42.13330.2016 коэффициент плотности застройки это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала. Площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи.

Площадь всех этажей всех зданий в квартале (поз. 4 ,5, 6, 7) составляет **7458 м²**. Таким образом предельная площадь надземной части проектируемых зданий не должна превышать **44932 м²**. В данную площадь включена поэтажная площадь всех надземных этажей многоэтажной жилой застройки - 44100 м², а также надстройка и расширение площади здания торгового назначения поз.6 - 832 м².

Предельная суммарная поэтажная площадь всех этажей зданий и сооружений в квартале (существующих и проектируемых) составляет $7458 \text{ м}^2 + 44932 \text{ м}^2 = \mathbf{52390 \text{ м}^2}$.

Таким образом, коэффициент плотности застройки квартала составляет $52390 \text{ м}^2 / 30818 \text{ м}^2 = 1.7$, что соответствует градостроительному регламенту муниципального образования «Город Архангельск».

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

21.012 – ППТ – ТЧ1

Лист

12

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

Очередность планируемого развития территории

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
1	Проектируемый многоэтажный жилой дом	4 квартал 2021 г. – 2 квартал 2022 г.	1 квартал 2022г. – 4 квартал 2024 г.
2	Благоустройство территории (надземные парковки, проезды)	4 квартал 2021 г. – 2 квартал 2022 г.	2 квартал 2024г. – 4 квартал 2024 г.
3	Сети инженерных коммуникаций	4 квартал 2021 г. – 2 квартал 2022 г.	1 квартал 2024г. – 3 квартал 2024 г.

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

Изм.	Колуч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата

21.012 – ППТ – ТЧ1

Лист

13



Условные обозначения

- Красная линия
- Граница проектируемого участка
- - - - Границы земельных участков
- - - - Границы смежных земельных участков
- Граница проектирования территории
- Существующие здания и сооружения

Инв. N подл. Планир. и стр. Взамен инв. N

21. 012 – ППТ – ГЧ1					
Проект планировки территории в Ломоносовском территориальном округе г.Архангельска, в границах ул.Розы Люксембург, просп.Новгородская, ул.Саваровича и просп.Ломоносова, площадью 3,0818га					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№зак	Подпись	Дата
		Нечаева		<i>[Signature]</i>	
Исполнит.	Быхова		<i>[Signature]</i>		
Н.контр	Нечаев				
Основная часть проекта планировки территории				Стадия	Лист
				П	1
Чертеж красных линий Границы существующих и проектируемых элементов планировочной структуры М 1 :1000				ИП Нечаева Л.Н.	
Формат А2					



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество						строительный объем, м		
			квартир		застройки		общая		здания	всего	
			зда-ния	все-го	зда-ния	все-го	зда-ния	все-го			
1	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (многоэтажной застройки)	*									
2	Северный арктический федеральный университет	4	1								
3	Управление пенсионного фонда	2	1								
4	Здание торгового назначения	3	1								
5	Здание торгового назначения	2	1								

* В соответствии с установленными градостроительными регламентами

Условные обозначения

- Красная линия
 - - - - - Граница проектируемого участка
 - - - - - Границы земельных участков
 - - - - - Границы смежных земельных участков
 - - - - - Граница проектирования
 - Существующие здания и сооружения
 - - - - - Существующие сети водопровода
 - - - - - Существующие сети канализации
 - - - - - Существующие сети ливневой канализации
 - - - - - Существующие тепловые сети
 - - - - - Существующие сети дренажа
 - - - - - Существующие кабели электропередачи от 1кВ и выше
 - - - - - Существующие кабели электропередачи до 1кВ
 - - - - - Существующие телефонные бронированные кабели
 - - - - - Граница зоны регулируемой застройки 2 типа
 - - - - - Зона археологического наблюдения В
 - - - - - Зона археологического наблюдения В
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (многоэтажного жилого дома)
 - Существующие здания общественного назначения
 - Территории высших и средних учебных учреждений
 - Жилая застройка
 - Административно-деловая, общественная застройка, культовые сооружения
 - Озеленение и благоустройство территории
 - Внутриквартальные проезды
 - Основные пешеходные связи

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

21. 012 – ППТ – ГЧ1					
Проект планировки территории в Ломоносовском территориальном округе г.Архангельска, в границах ул.Рази Люксембург, просп.Новгородского, ул.Северовинной и просп.Ломоносова, площадью 3,0818га					
Изм.	Кол.ч.	Лист	Нзак.	Подпись	Дата
		Нечаева		<i>[Signature]</i>	
Исполнит.	Бькова	Основная часть проекта планировки территории		Стадия	Лист
Н.контр	Нечаев	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1 :1000		П	2
				ИП Нечаева Л.Н.	
Формат А2					