

Проектная мастерская

АРХкуд

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектная мастерская АрхКуд»

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

Заказчик: ООО «Прогресс»

Объект: «Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина»

ТОМ 2

Материалы по обоснованию проекта планировки

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

51-20-1-ППТ

Том 2

Материалы по обоснованию проекта планировки

Главный инженер проекта: _____ /А. Г. Калининков/

М.П.

2022 год

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:

- договора о развитии застроенной территории №15/19(л);
- проекта межевания территории в границах ул. Володарского, ул. Г. Суфтина в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска;
- топографических данных, предоставленных департаментом градостроительства Администрации муниципального образования «Город Архангельск»;
- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021);
- Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29.09.20г. №68-п (в ред. с изм. от 04.02.2022г. №5-п) (далее ПЗЗ г. Архангельска);
- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденных решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017г. №567 (Далее МНГП);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Далее СП 42.13330.2016);
- СП 4.13130.2016 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» (Далее СП 4.13130.2016);
- СП 476.1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (Далее СП 476.1325800.2020);
- СП 506.1311500.2021 «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности» (Далее СП 506.1311500.2021);
- СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи» (Далее СП 2.4.3648-20);
- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" -СП 506.1311500.2021 «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности»;
- Постановление №1711 от 24.10.2019 «Об утверждении муниципальной программы «Комплексное развитие территории муниципального образования «Город Архангельск»»;
- Приложение к городской адресной Программе развития застроенных территорий муниципального образования «Город Архангельск» на 2020-2025 годы.

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 Генплан);
- Проект планировки Привокзального района муниципального образования «Город Архангельск» от 25.02.2015 №472р, утвержденный распоряжением главы муниципального образования города Архангельска от 15.08.2018г. №2380р (Далее ППТ Привокзального района);

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

51-20-1-ППТ.ТЧ

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				
Разработал		Бисерова Т.А.			12.07.22	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Калининков А.Г.			12.07.22			1	15
Н. контр.		Калининков А.Г.			12.07.22		 Проектная мастерская АРХкуб		
ГИП		Калининков А.Г.			12.07.22				

2. Карта планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры



Графическое отображение планировочной структуры территории

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

3. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий

Инженерные изыскания в рамках разработки проекта планировки не предусматриваются в соответствии с решением Заказчика. Инженерно-геологические изыскания проводятся на стадии подготовки проектно-сметной документации конкретного объекта капитального строительства.

В составе данного проекта планировки представлены графические материалы, разработанные в масштабе 1:1000, М 1:5000. Топографический план предоставлен департаментом градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск".

Геодезические отметки поверхности приняты существующие, по данным топографического плана.

4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее ОКС) определены с учетом:

- Пунктов 2, 3 Статьи 21 ПЗЗ г. Архангельска,
- Таблицы 1 СП 4.3130.2016,
- СП 42.13330.2016,
- Принципов архитектурно-планировочной композиции.

Графическое отображение границ зон планируемого размещения ОКС см. лист 2 раздела 51-20-1-ППТ «Материалы по обоснованию».

5. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории

5.1 Современное состояние

Транспортная доступность к проектируемой территории осуществляется с улицы местного значения – ул. Володарского и с магистральной улицы районного значения – ул. Выучейского. На момент реализации проекта 51-20-ППТ станет возможен заезд с ул. Г. Суфтина.

Проектируемая территория имеет достаточно сформировавшуюся систему связей с другими частями города и загородными объектами. Обслуживание пассажиропотока осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси. Остановки общественного транспорта расположены на ул. Воскресенская, просп. Обводный канал и на ул. Выучейского – в 5 минутах ходьбы (250-350м). ППТ Привокзального района предусмотрено устройство остановочного пункта по пр. Обводный канал ближе к перекрестку с ул. Поморская. Дополнительные мероприятия по развитию системы транспортного обслуживания не требуются.

Развитие улично-дорожной сети включает в себя обустройство ул. Володарского, организацию внутривортовых проездов, строительство открытых мест хранения автомобилей.

5.2. Проектное решение

На проектируемой территории предлагается упорядочить сеть внутривортовых проездов общей площадью 1066 м², обустроить 42 машиноместа на открытых автостоянках в границах проекта планировки. Подъезд к объекту капитального строительства осуществляется с ул.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	51-20-1-ППТ.ТЧ	Лист
							4

Володарского. С этой же улицы осуществляется доступ к подъездам жилого многоквартирного дома. Со стороны двора проектом предусмотрен пожарный проезд по укрепленным тротуарам и элементам озеленения. Для связи дворовой территории и улицы в варианте планировочного решения, заложены проходные подъезды.

Расчет машино-мест на основе Статьи 22 ПЗЗ г. Архангельска для жилой застройки:

Общая площадь проектируемого жилого здания составляет $\approx 7900 \text{ м}^2$

При норме 1 м-м на 240 м^2 общей площади жилых помещений, требуемое количество м-м для жилых зданий на рассматриваемой территории составит 33 м-м. Все они находятся в границах выделенного участка проектирования ППТ.

Расчет машино-мест на основе Приложения Ж СП 42.13330.2016 для общественной застройки:

На проектируемой территории предполагается размещение общественных помещений специализированного назначения и эпизодического спроса общей площадью $\approx 600 \text{ м}^2$

Потребность в м-м для данных объектов составляет: $600 \text{ м}^2 / 70 \text{ м}^2 = 8,57 \text{ м-м} = 9 \text{ м-м}$.

Суммарное расчетное количество машиномест составляет $33+9=42$ шт. На данной территории запроектировано 42 машиноместа. Из них 33 машиноместа-это места для жилой застройки. Машиноместа для встроенных помещений общественного назначения предусмотрены на парковке, включающей в себя 25 машиномест. Предлагается их расположить наиболее близко к выезду на ул. Володарского. Потребность в машиноместах полностью выполняется в пределах границ проекта планировки.

Схему организации движения транспорта и пешеходов см. лист 4 раздела 51-20-1-ППТ «Материалы по обоснованию».

6. Схема границ территорий объектов культурного наследия

На проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют. Вдоль ул. Воскресенская и просп. Обводный канал расположена зона с охраняемыми ценными элементами планировочной структуры – ценные участки зеленых насаждений, которые не попадают в границы проектируемой территории.

7. Схема границ зон с особыми условиями использования территории

Проектируемая территория находится в зоне приаэродромной территории Аэропорта Васьково (третья/пятая/шестая подзоны), в 3 поясе санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения. (см. лист 5 раздела 51- 20-ППТ «Материалы по обоснованию»).

Границы зон с особыми условиями использования территории определены в соответствии: - с «Картой границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Город Архангельск» ПЗЗ.

8. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Проектом планировки территории не предполагается возведение объектов регионального значения, объектов местного значения.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

9. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства

Территория находится в Ломоносовском округе в квартале, ограниченном с юго-восточной стороны ул. Выучейского, с северо-восточной ул. Г. Суфтина, с северо-западной ул. Воскресенская и с юго-западной просп. Обводный канал. Непосредственно примыкает к ул. Володарского и ул. Г. Суфтина. Географические координаты центра проектируемой территории 40°32'46" в.д. и 64°32'33" с.ш. В рассматриваемом квартале имеются объекты общественно-деловой застройки, детская школа искусств, объекты торговли, хаотично присутствуют хозяйственные постройки и индивидуальные гаражи, имеется индивидуальная жилая застройка. Квартал активно застраивается многоэтажными жилыми домами, производится снос ветхого аварийного жилья.

На данный момент на проектируемой территории расположена малоэтажная жилая застройка, представленная многоквартирными деревянными домами, имеются некапитальные хозяйственные постройки и гаражи.

Коммунальная инфраструктура представлена: хозяйственно-фекальной канализации и водоснабжения, воздушными линиями электропередач и освещения, теплосетью, подземными сетями электроснабжения, сетями связи.

В целом территории можно охарактеризовать как не благоустроенную: частично или полностью отсутствуют организованные проезды и парковки для автомобилей, выполненные из твердых покрытий, внутриворовые пешеходные связи не обустроены, озеленение имеет заброшенный характер. Ул. Володарского, ограничивающая с одной стороны проектируемую территорию, не имеет твердого покрытия, системы ливневой канализации; наружное освещение выполнено только по нечетной стороне улицы.

На данной схеме отображены установленные охранные зоны сетей, проходящие по территории участка проектирования. Через проектируемую территорию проходят инженерные сети (теплотрасса и ВЛЭП) с соответствующими охранными зонами.

Их границы определены в соответствии:

- с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов",
- с Постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009г.

Все существующие здания, сооружения и коммуникации отображены на схеме, отображающей местоположение сущ. ОКС и прочих (см. лист 6 раздела 51-20-1-ППТ «Материалы по обоснованию»).

10. Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории

10.1 Планировочное и архитектурно-пространственное решение

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки осуществлена на основании действующего ППТ Привокзального района, ПЗЗ г. Архангельска и комплекта 51-20-ППТ.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	51-20-1-ППТ.ТЧ						Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

- создание законченного ансамбля застройки части квартала;
- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обновлением инженерной инфраструктуры;
- создание безопасной среды.

Данным проектом предлагается изменить назначение и допускаемые габариты размещаемых на проектируемой территории зданий.

Проектом предлагается возведение многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями на общественного назначения на 1 этаже.

10.1.1 Жилые объекты

Застройку предполагается вести многоэтажным многоквартирным жилым домом. Проектируемый жилой фонд составит 7900 м². При этом производится снос ветхого и малоценного двухэтажного деревянного жилого фонда площадью 1024,5 м².

Расчет численности населения проектируемой территории по Таблице 5.1 СП 42.13330.2016:

Для определения численности зададимся нормой площади жилья для проектируемой застройки 35 м² на человека.

$$(7900 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2/\text{чел.}) = 226 \text{ чел.}$$

Численность населения возрастет с 52 чел. до 226 чел.

10.1.2 Система обслуживания населения

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016, Таблице 4 Статьи 4 МНГП (принимается наибольший показатель).

Таблица 1. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур

Показатель	Количество мест				Предприятия обществ. питания
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары	
Норм. показатель по Прил. Д СП 42.13330.2016	100 мест на 1 тыс. чел.	180 мест на 1 тыс. чел.	70 м ² торг. на 1 тыс. чел.	30 м ² на 1 тыс. чел.	8 мест на 1 тыс. чел.
Норм. показатель по Табл. 4 Статьи 4 МНГП	100 мест на 1 тыс. чел.	180 мест на 1 тыс. чел.	240 м ² на 1 тыс. чел.		40 мест на 1 тыс. чел.
Численность населения 226 чел.	23 места	41 место	55 м ²		9 мест

Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	51-20-1-ППТ.ТЧ	Лист
							7

- детский сад №113 «Ветерок» Суфтина первый проезд, д. 7 на 140 мест;
- детский сад №113 «Ветерок» ул. Котласская, д. 9 корпус 1 на 140 мест;

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 280 мест при необходимом количестве 23 места. Действующим ППТ Привокзального района предусмотрено строительство детского сада на 250 мест вместо существующих домов по адресу: ул. Попова 50 корпус 1 и корпус 2.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 500 м согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20. Доступность выполняется.

Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены:

- Средняя школа № 4 ул. Г. Суфтина 20 на 331 место;
- Средняя школа №8 по пр. Обводный канал д. 30 на 1000 мест;

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 1331 мест при необходимом количестве 41 место. Действующим ППТ Привокзального района предусмотрено расширение школы №8.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 м согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20. Доступность выполняется.

Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

В границах квартала расположены предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, предприятия общественного питания, встроенные в 1 этажи жилых домов, встроенно-пристроенные или отдельностоящие:

- Магазин «Бристоль» по ул. Воскресенская, д. 90, д. 102,
- Аптека и магазин «Магнит» по ул. Воскресенская, д. 92 - 531,2 м² торговой площади,
- Магазин по ул. Воскресенская, д. 92 - 268,5 м² торговой площади,
- Магазин «Снежинка» по ул. Воскресенская, 100,
- Торговый центр «Рим» по ул. Воскресенская, д. 102,
- Аптека по пр. Обводный канал, д.34, д. 46,
- Магазин пр. Обводный канал, д. 38 - 50 м² торговой площади,
- Магазин «Магнит» по пр. Обводный канал, д. 36 - 840 м² торговой площади,
- Магазин «Упаковка» по ул. Выучейского, д. 57, к. 2,
- Магазин по ул. Выучейского, д. 59 - 100 м² торговой площади,
- Магазин по ул. Выучейского, д. 63.

- Предприятие общественного питания, пр. Обводный канал, д. 46 – 8 мест,
- Предприятие общественного питания, ул. Воскресенская, д. 98 – 20 мест,
- Предприятие общественного питания, пр. Обводный канал, д. 32 – 10 мест,
- Предприятие общественного питания, ул. Воскресенская, д. 102.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются многократно при необходимом количестве 55 м².

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 38 мест при необходимом количестве 9 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность выполняется.

Взам. Инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	51-20-1-ППТ.ТЧ	Лист
					8								

Объекты физической культуры и спорта местного значения

Таблица 2. Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно Таблице 5 Статьи 5 МНГП:

Наименование объектов	Ед. изм. в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Проектное решение
Стадион	мест на трибунах	45	$45 * 226 / 1000 = 11$ мест
Спортзал	м ² площади пола	350	$350 * 226 / 1000 = 79,1$ м ²
Бассейн	м ² зеркала воды	75	$75 * 226 / 1000 = 17$ м ²

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта городского значения выполняется в границах территориального округа города Архангельска. Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу: Тренажерный зал «Форма» по ул. Выучейского, 57 корпус 2; Спортивный клуб «Фитнес джаз» по ул. Поморская, 65; Центр развития и спорта «Норд Арена» по пр. Советских космонавтов, д.179; Бассейн «Aqua Family» по ул. Серафимовича, 62, спортивная школа «Мари и Я» по ул. Поморская, 48, спортивная секция «Айкидо Поморья» по пр. Обводный канал, 30

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.

Предприятия бытового обслуживания и связи

Таблица 3. Нормативы обеспеченности объектами социального и коммунально-бытового обеспечения согласно Таблице 8 Статьи 8 МНГП:

Наименование объектов	Ед. изм. в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Формула расчета
Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	9	$9 * 226 / 1000 = 2$
Бани, сауны	мест	8	$8 * 226 / 1000 = 2$
Гостиницы	мест	6	$6 * 226 / 1000 = 2$

В границах рассматриваемого квартала 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 в соседних кварталах в шаговой доступности:

- медицинский центр ул. Суфтина, д.18;
- диагностический кабинет ул. Володарского, д.78, корпус 1;
- клиника репродуктивного здоровья «Центр Эко» ул. Воскресенская, д.87, корпус 2;
- стоматологический кабинет ул. Выучейского, д.93;
- стоматологический центр «Студия 32» ул. Воскресенская, д.87,

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	51-20-1-ППТ.ТЧ						Лист
									9
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

- стоматологический центр «Улыбка» по ул. Выучейского, д. 63
 - детская клиническая поликлиника по пр. Приорова, д.6;
 - Архангельская городская клиническая поликлиника №2 по ул. Северодвинская д.16.
- Расчетные нормы по поликлиникам для проектируемой территории обеспечиваются.

Радиус обслуживания до поликлиник и медицинских учреждений не должен превышать 1000 метров. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность обеспечивается.

Помимо перечисленных объектов, в рассматриваемом квартале расположена музыкальная школа «Классика».

10.1.3 Благоустройство

Проектом предусматривается выполнение благоустройства в пределах планируемой территории, увязка с прилегающей территорией.

Запроектированы подъезды для пожарных автомобилей, в том числе по элементам благоустройства. Покрытие всех проездов и площадок для стоянки автотранспорта – асфальтобетон, пешеходные тротуары – с твердым покрытием. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью, внутридворовым проездом предусматривается устройство специальных съездов для маломобильных групп населения с нормативным уклоном.

Территория, не занятая проездами, тротуарами и площадками – озеленяется путем устройства газонов, посадки деревьев и кустарников.

Потребность в площадках общего пользования определена на основании Статьи 20 ПЗЗ г. Архангельска:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста 0,3 м ² /чел. x 226 чел. = 68 м ²	Отображены в графической части общей площадью 320 м ²
- площадки для отдыха взрослого населения 0,1 м ² /чел. x 226 чел. = 23 м ²	
- спортивные площадки 1 м ² /чел. x 226 чел. = 226 м ²	
- площадки для хозяйственных целей 0,15 м ² /чел. x 226 чел. = 34 м ²	

Таким образом, для размещения площадок различного назначения требуется 351 м² из них 320 м² требуется для занятия спортом, игр детей и отдыха взрослого населения. Расположение площадок для хозяйственных целей (31 м²) необходимо предусмотреть в ходе детальной разработки нового объекта КС.

Согласно СП 476.1325800.2020 в пределах территории проектирования необходимо размещение площадок для выгула собак с площадью 400-600 м² с отступами 40 м от фасадов жилых и общественных зданий. На рассматриваемой территории не представляется возможным выполнение данного требования в связи со сложившейся плотной застройкой. Размещение площадок для выгула собак нормируемой площадью возможно выполнить на территории вблизи круговой развязки по ул Воскресенская – просп. Обводный канал и вблизи здания по ул. Володарского 79, к. 3 (со стороны фасада без окон) согласно 51-20-ППТ.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	51-20-1-ППТ.ТЧ	Лист
							10

10.2. Градостроительное зонирование территории

В соответствии с ПЗЗ г. Архангельска, проектируемая территория входит в зону градостроительного зонирования Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами. Ей соответствуют основные виды разрешенного использования:

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Образование и просвещение (3.5)
- Здравоохранение (3.4)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Культурное развитие (3.6)
- Деловое управление (4.1)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Основные виды разрешенного использования территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории:

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Образование и просвещение (3.5)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Спорт (5.1)
- Причалы для маломерных судов (5.4)
- Водный транспорт (7.3)
- Производственная деятельность (6.0)
- Склады (6.9)

Условно разрешенные виды использования территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Коммунальное обслуживание (3.1)

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Спорт (5.1)

Намечены места возможного размещения площадок общего пользования (детские игровые, для занятия спортом, для отдыха взрослого населения).

10.3 Технико-экономические показатели варианта планировочного решения застройки территории:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
1	Проектируемая территория	га	0,4638
2.	Жилищный фонд:		
2.1	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ²	0
2.2	Демонтируемый жилищный фонд	м ²	1024,5
2.3	Новое строительство	м ²	7900
3.	Общественная застройка		
3.1	Существующая сохраняемая общественная застройка	м ²	0
3.2	Демонтируемая застройка	м ²	0
3.3	Новое строительство	м ²	600
4.	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения		
4.1	Существующие сохраняемые здания и сооружения	м ²	0
4.2	Демонтируемые здания и сооружения	м ²	423
4.3	Новое строительство	м ²	0
5.	Площадь застройки**	га	0,1622
6.	Площадь проездов, парковок	га	0,1066
7.	Площадь тротуаров, площадок общ. Пользования	га	0,1066
8.	Площадь озеленения	га	0,0930
9.	Процент озеленения***	%	20
10.	Коэффициент застройки		0,35
11.	Коэффициент плотности застройки		1,83

* Площадь включает в себя площадки, расположенные под зданиями и на кровле подземных паркингов.

**Площадь застройки на проектируемых земельных участках не менее 10% и не более 40% от площади проектируемого ЗУ согласно Статье 26 ПЗЗ.

***Минимальная доля озеленения 15% согласно Статье 26 ПЗЗ.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

51-20-1-ППТ.ТЧ

Лист

12

11. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Проектом планировки территории предусматривается корректировка решений, заложенных в разделе "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций", ППТ Привокзального района, только в части зоны возможного образования завалов на путях эвакуации. Граница возможного образования завалов на путях эвакуации принимается по расчету из Приложения Д СП 165.1325800.2014 – с учетом рельефа поверхности, высоты здания и его конкретного положения. Остальные решения – без изменения.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности отражены в части проезда и подъезда пожарной техники к проектируемым объектам согласно варианту планировочного решения соответствуют требованиям ФЗ №123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.2016 (см. лист 3 раздела 51-20-1-ППТ «Материалы по обоснованию»).

12. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Проектируемая территория входит в 3 пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. На территории второго и третьего пояса ЗСО как подземных, так и поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля).

Кроме того, в пределах второго и третьего поясов ЗСО поверхностных источников водоснабжения вводятся следующие ограничения:

1. согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;
2. недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
3. все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, 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;
4. использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора.

Основные природоохранные мероприятия:

- определение расчетных санитарных разрывов на основании результатов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия от открытых

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			51-20-1-ППТ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

Важное значение для защиты от подтопления грунтовыми водами имеет ликвидация бессточных участков понижений, создание необходимых уклонов поверхности земли для стока дождевых и талых вод.

Для предотвращения подтопления заглубленных помещений зданий и сооружений на следующих стадиях проектирования, на основании инженерно - геологических и гидрологических изысканий, необходимо предусматривать дренаж.

Сброс дренажных вод должен предусматриваться в дождевую канализацию самотеком.

Мероприятия при слабых и заторфованных грунтах

При проектировании зданий и сооружений на территориях, сложенных заторфованными и слабыми грунтами, необходимо учитывать специфические особенности таких грунтов: водонасыщенность, агрессивность грунтовых вод, большую сжимаемость, медленное протекание осадок во времени, существенную изменчивость и анизотропию прочностных, деформационных, фильтрационных и реологических характеристик при воздействии нагрузок.

Инженерная подготовка оснований зданий и сооружений, сложенных заторфованными грунтами, производится на основе технико-экономического сравнения вариантов мероприятий с учетом толщины слоев и свойств заторфованного, подстилающего и покрывающего грунтов.

Комплекс мероприятий, направленных на уменьшение деформации основания, включает в себя:

частичную или полную выторфовку с последующей засыпкой минеральным незаторфованным грунтом;

прорезку (полную или частичную) слоя заторфованного грунта фундаментами, в том числе свайными;

предварительное уплотнение грунтов на территории, подлежащей застройке.

В условиях города Архангельска при прокладке дорог необходимо проводить выторфовку на всю глубину торфа, сети необходимо прокладывать на сваях.

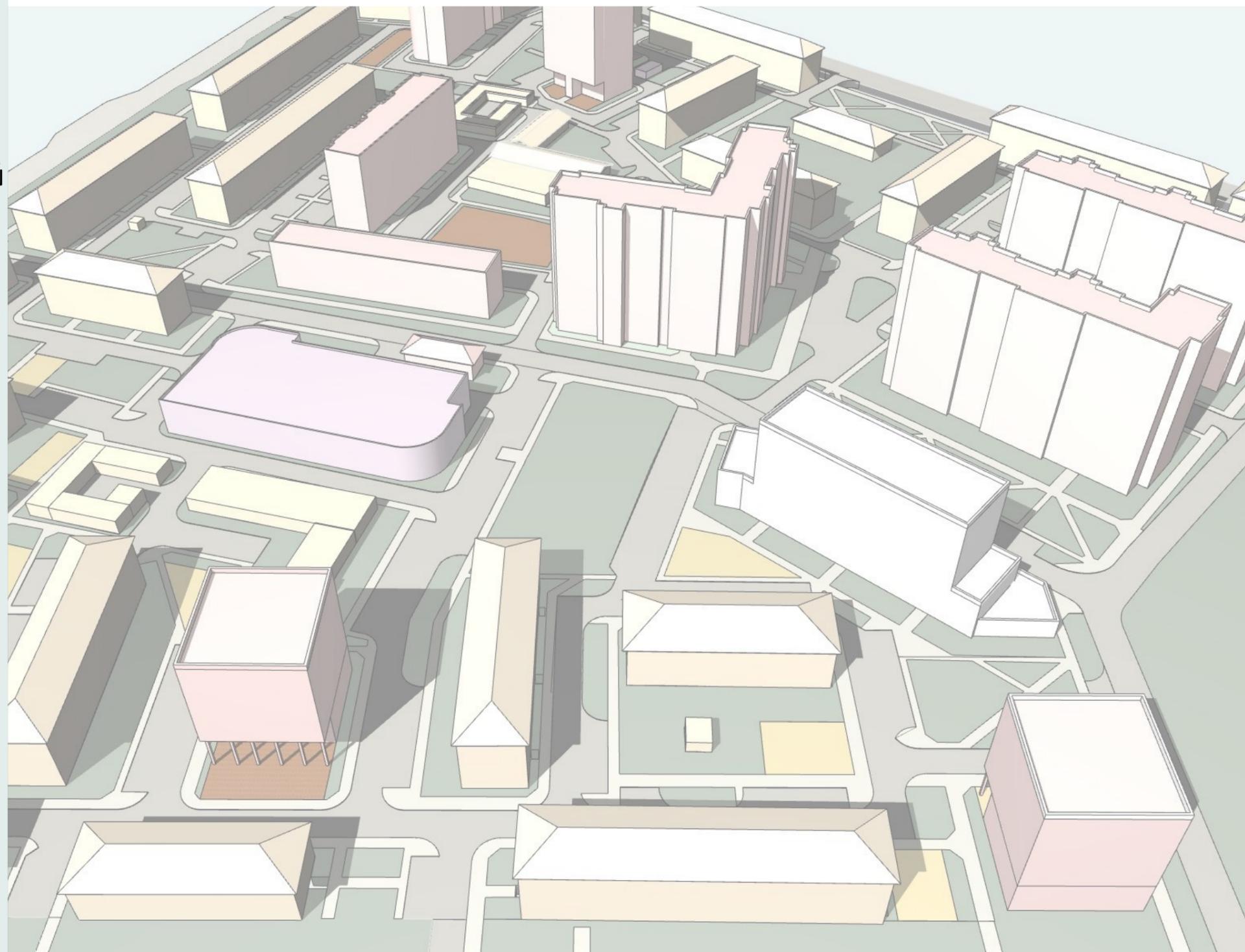
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	51-20-1-ППТ.ТЧ		Лист
											15

Заказчик:
ООО «Прогресс»

Объект:
Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина

Шифр:
51-20-1-ППТ

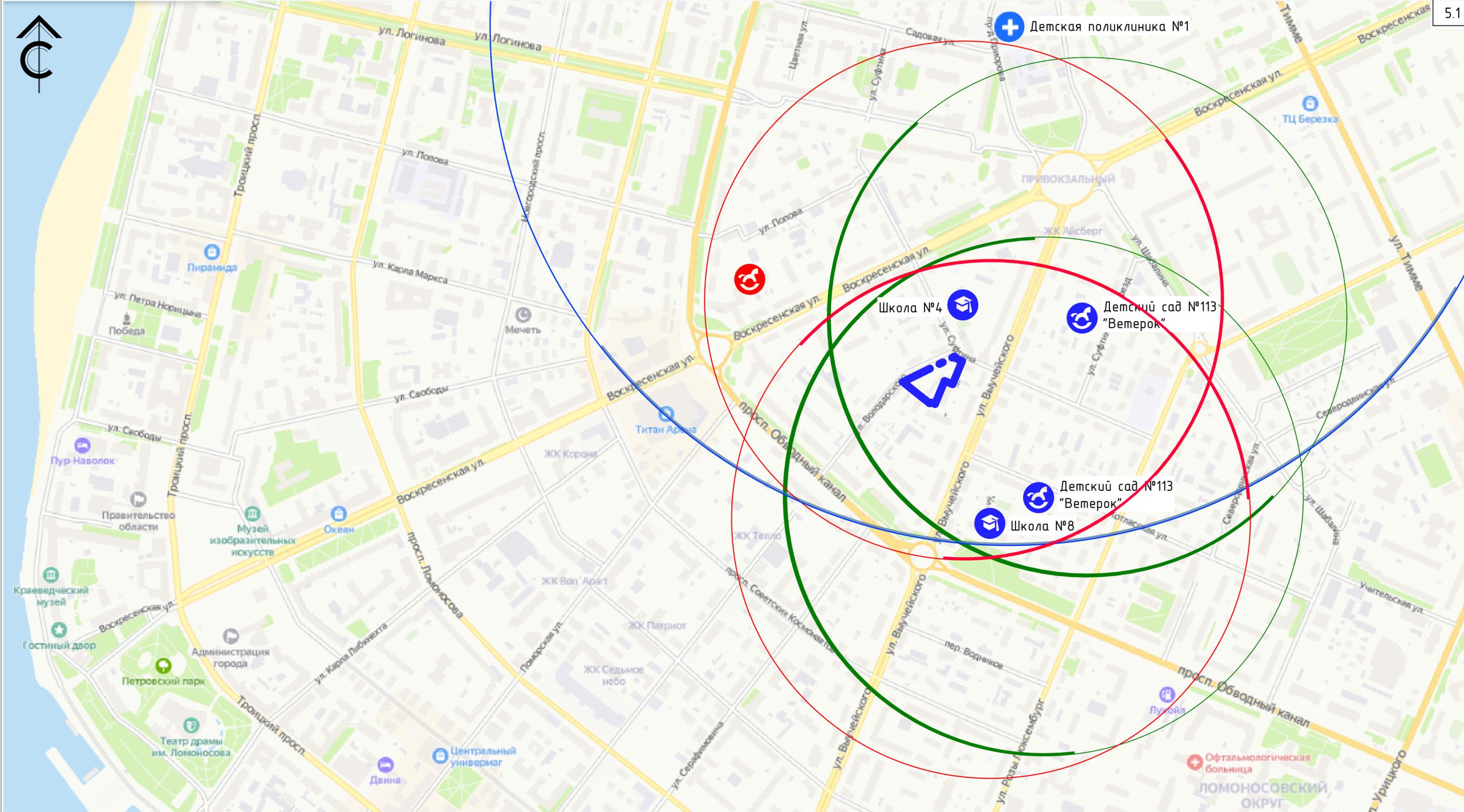
ТОМ 2
Материалы по обоснованию проекта планировки



Проектная мастерская

АРХ^{куб}

г. Архангельск, 2022г.

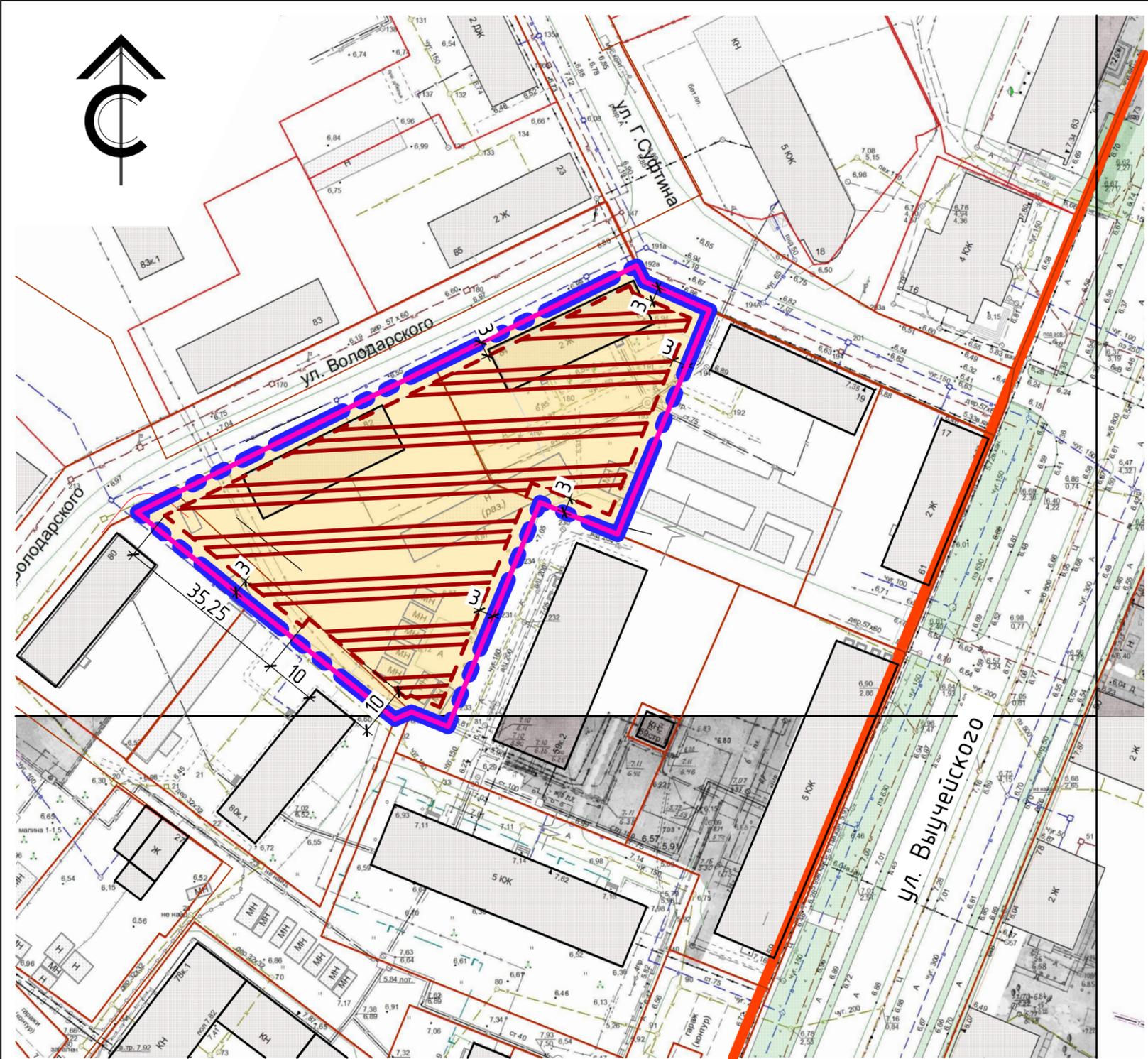


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

сущ.	проект.	
		Граница проекта планировки территории
		Радиус обслуживания поликлиник и их филиалов (1000 м по Табл. 10.1 СП 42.13330.2016)
		Радиус дошкольных организаций (500 м согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20)
		Радиус школьных организаций (500 м согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20)

1. План составлен на основе карты Яндекс.

					51-20-1-ППТ				
					Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стандия	Лист	Листов
							1		
Разраб.	Бисерова Т.А.				12.07.2022				
Вед. инженер	Карпов Н.Е.					Схема расположения объектов социальной инфраструктуры. М 1:5000	Проектная мастерская		
Архитектор	Калиненко О.В.								
ГИП, Н. контр.					Калиненко А.Г.				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

сущ.	проект.	демонт.	
			Красные линии
			Граница проекта планировки территории
			Граница земельного участка
			Граница зоны возможного размещения объекта капитального строительства
			1 этап реализации ППТ

						51-20-1-ППТ			
						Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Бисерова Т.А			12.07.2022			2	
Вед. инженер		Карпов Н.Е.							
Архитектор		Калиненко О.В.				Определение зон планируемого размещения ОКС. Этапы реализации, М 1:1000	Проектная мастерская АРХкуд		
ГИП, Н. контр.		Калиненко А.Г.							

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

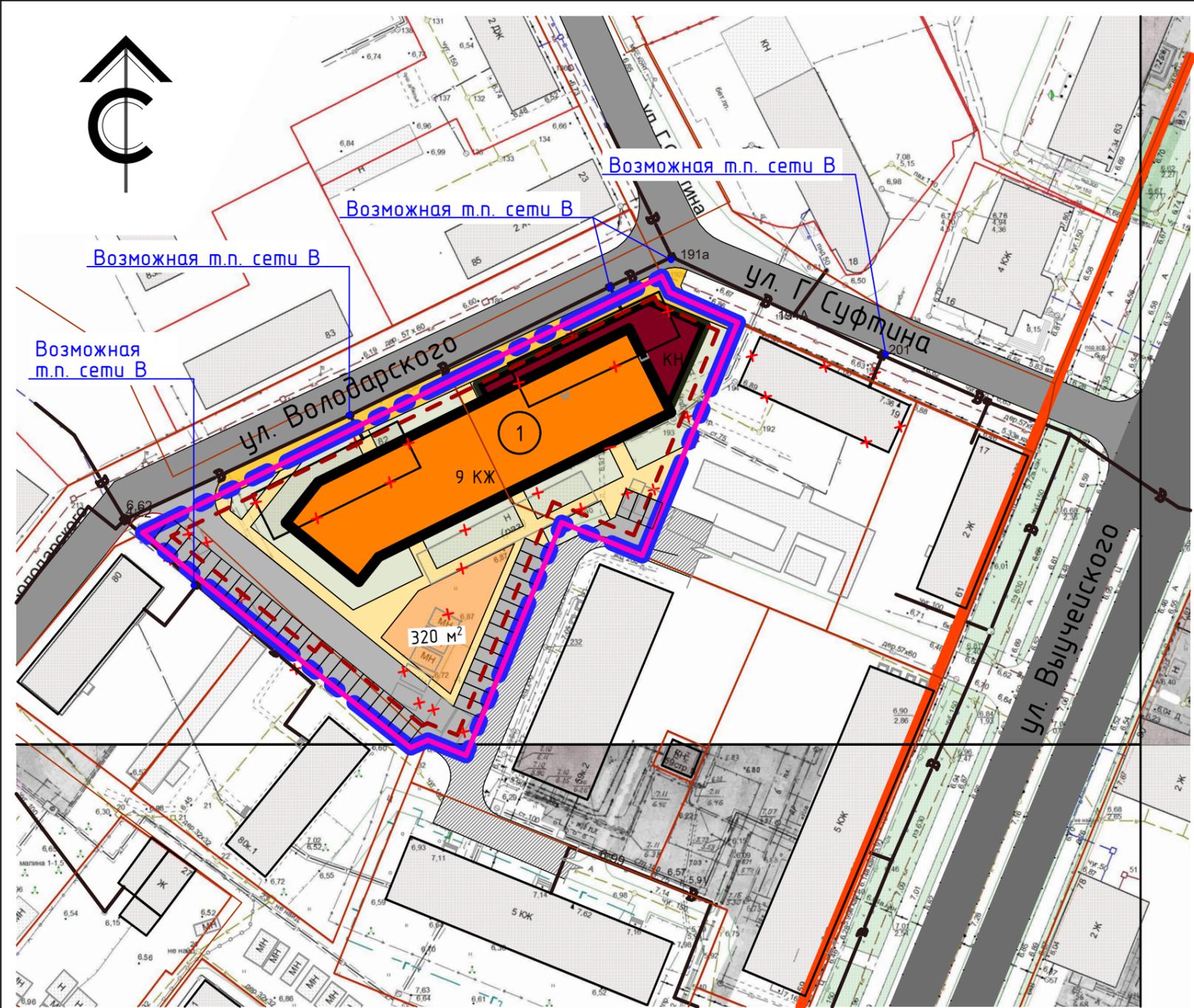
сущ.	проект.	демонт.

- Красные линии
- Граница проекта планировки территории
- Граница земельного участка
- Граница зоны возможного размещения объекта капитального строительства
- Магистральные улицы районного значения
- Улицы и дороги местного значения
- Проезды и автостоянки
- Основные пешеходные связи
- Внутридворовые пешеходные связи
- Озеленение внутридворовой территории
- Места возможного размещения площадок общ. пользования (детские, спорт., для отдыха взрослого населения)
- Экспликационный номер
- Открытые автостоянки
- Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

сущ.	проект.	демонт.

- Проектируемый объект капитального строительства Многоэтажная жилая застройка (9 этажей и выше)
- Общественная застройка
- Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (до 4 этажей)



1. Точное количество и конфигурация планируемых объектов капитального строительства многоквартирной застройки будет определено на стадии подготовки проектной документации.

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Ном. на пл.	Наименование и обозначение	Эта жн.	Кол-во		Площадь, м.кв.				Строительный объем, м.куб.	
			Здан ий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здан ия	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Проектируемый многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	1-9	1	-	1622	-	-	-	-	-

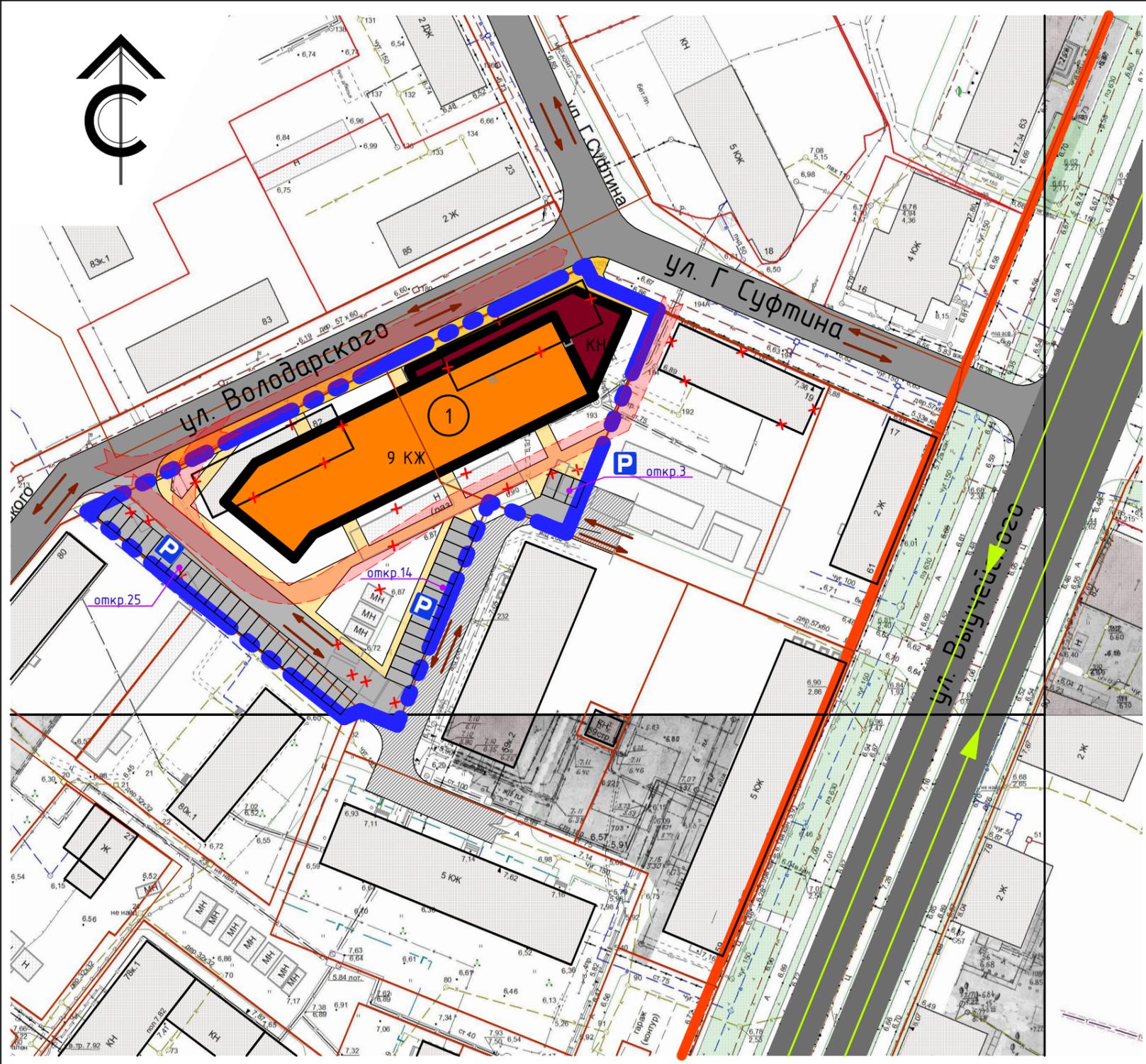
						51-20-1-ППТ			
						Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Бисерова Т.А.							3	
Вед. инженер	Карпов Н.Е.								
Архитектор	Калиненко Г.И.								
Архитектор	Калиненко О.В.								
ГИП, Н. контр. Калиненко А.Г.						Вариант планировочного решения застройки территории, М 1:1000			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

сущ.	проект.	демонт.	
			Красные линии
			Граница проекта планировки территории
			Граница земельного участка
			Магистральные улицы районного значения
			Улицы и дороги местного значения
			Проезды и автостоянки
			Основные пешеходные связи
			Внутридворовые пешеходные связи
①	①		Экспликационный номер
			Линии движения автобусов
			Линии движения личного автотранспорта
			Открытые автостоянки
			Возможный подъезд/проезд пож.техники по укрепленным элементам благоустройства (газорам и тротуарам)
			Восстанавливаемое дорожное покрытие при нарушении в ходе строительства

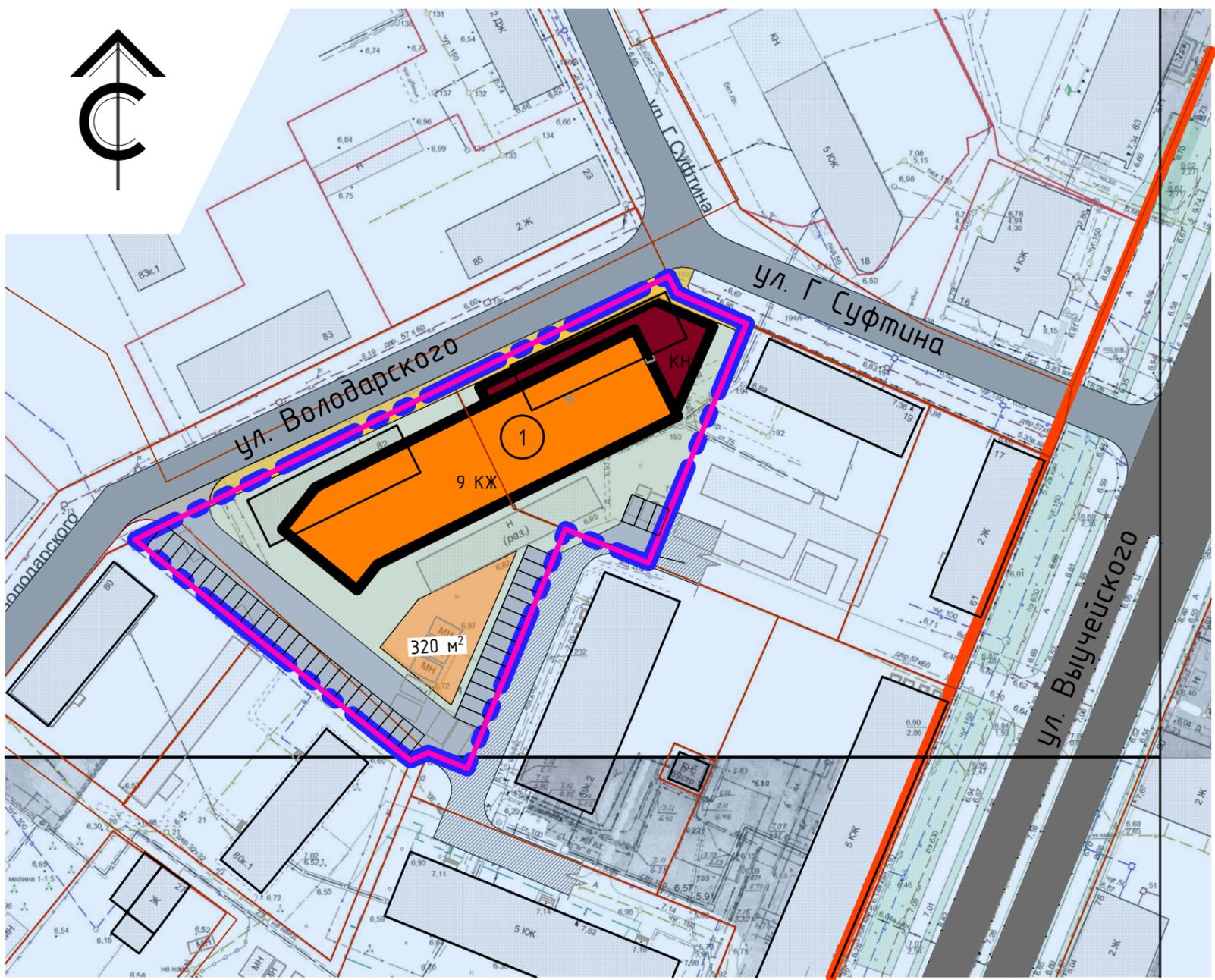
ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

сущ.	проект.	демонт.	
	9 КЖ		Проектируемый объект капитального строительства Многоэтажная жилая застройка (9 этажей и выше)
	КН		Общественная застройка



1. Точное количество и конфигурация планируемых объектов капитального строительства многоэтажной застройки будет определено на стадии подготовки проектной документации.

						51-20-1-ППТ			
						Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разраб.			Бисерова Т.А.		12.07.2022			4	
Вед. инженер			Карпов Н.Е.						
Архитектор			Калиненко О.В.						
						Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:1000			
ГИП, Н. контр. Калиненко А.Г.									



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

сущ.	проект.	демонт.	
			Красные линии
			Граница проекта планировки территории
			Граница земельного участка
			Магистральные улицы районного значения
			Улицы и дороги местного значения
			Проезды и автостоянки
			Основные пешеходные связи
			Восстанавливаемое дорожное покрытие при нарушении в ходе строительства
			Озеленение и благоустройство внутридворовой территорий
			Места возможного размещения площадок общ. пользования (детские, спорт., для отдыха взрослого населения)
①	①		Экспликационный номер

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

сущ.	проект.	демонт.	
	9 КЖ		Проектируемый объект капитального строительства Многоэтажная жилая застройка (9 этажей и выше)
	КН		Общественная застройка

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

	Приаэродромная территория аэропорта Васьково (третья, пятая, шестая подзоны)
--	------------------------------------------------------------------------------

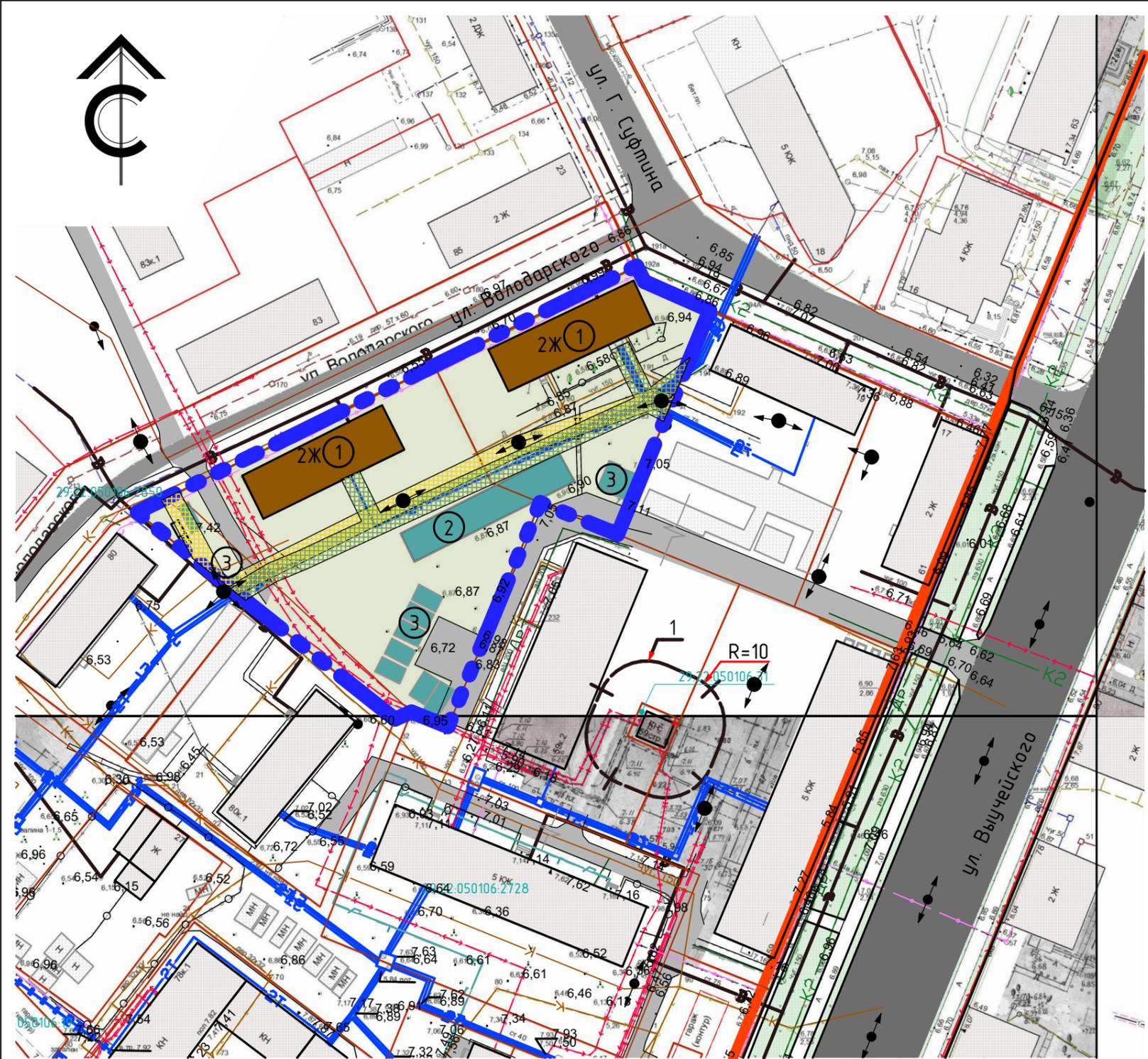
1. Согласно Карте краиц зон с особыми условиями использования, территория находится вне зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3.) Территория находится в зоне Ж4(зона застройки многоэтажными жилыми домами). Ограничений, предъявляемых к зонам ЗРЗ1, ЗРЗ2, ЗРЗ3 – нет.
 2. Участок разрабатываемого проекта планировки находится на приаэродромной территории аэропорта Васьково.

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Ном. на пл.	Наименование и обозначение	Эта жн.	Кол-во			Площадь, м.кв.				Строительный объем, м.куб.	
			Здан ий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здан ия	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Проектируемый многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	1-9	1	-	-	1622	-	-	-	-	-

						51-20-1-ППТ					
						Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Бисерова Т.А.			12.07.2022					5	
Вед. инженер		Карпов Н.Е.									
Архитектор		Калиненко О.В.				Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000			Проектная мастерская АРХкуд		
ГИП, Н. контр.		Калиненко А.Г.									

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (продолжение)



- 2 Ж Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (до 4 этажей)
- КН Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения
- Магистральные улицы районного значения
- Улицы и дороги местного значения
- Проезды и автостоянки
- Озеленение и благоустройство внутридворовой территории
- Сети водоснабжения
- Тепловые сети
- К Хозяйственно-бытовая канализация
- К2 Ливневая канализация
- Др Дренаж
- Силовой кабель
- Сети связи
- Газопровод
- Наружное освещение/опоры ВЛЭП
- Нормируемый санитарный разрыв от трансформаторной Пункт 12.26 СП 42.13330.2016
- Охранная зона силового кабеля -1 м с каждой стороны (Постановление Правительства №160 от 24.02.2009г)
- Охранная зона тепловых сетей - 2м с каждой стороны (СП 124.13330.2012)

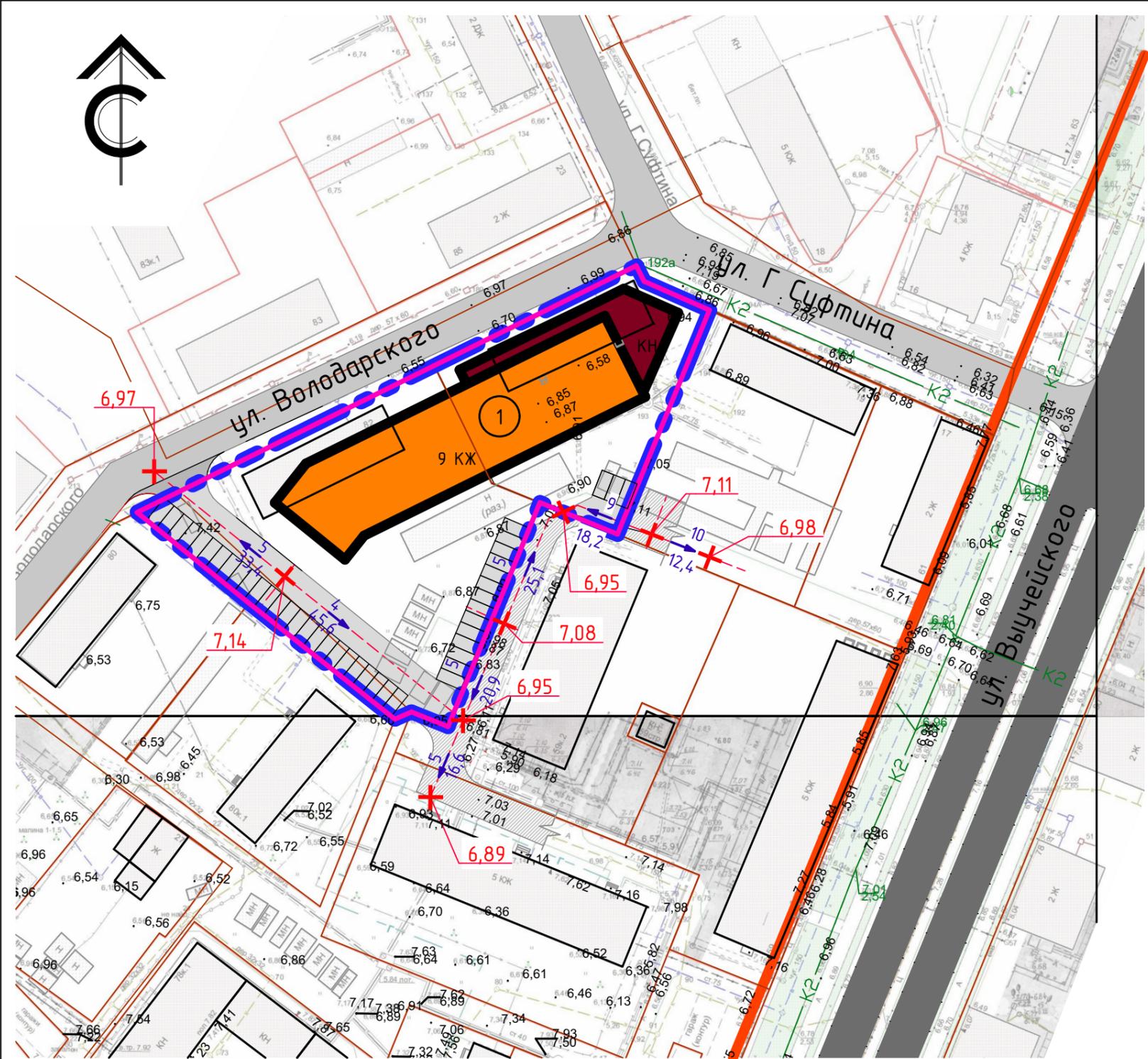
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

- Красные линии
- Граница проекта планировки территории
- Граница земельного участка
- 1 Экспликационный номер

ВЕДОМОСТЬ СУЩ. ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ на пл.	Наименование и обозначение	Эта жн.	Кол-во
1	Сущ. жилой дом	2	2
2	Хоз. постройки (не капитальные)	1	1
3	Сущ. гаражи (не капитальные)	1	3

51-20-1-ППТ					
Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разраб.	Бисерова Т.А.				
Вед. инженер	Карпов Н.Е.				
Архитектор	Калиненко Г.И.				
Архитектор	Калиненко О.В.				
ГИП, Н. контр.	Калиненко А.Г.				
Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
Схема, отображающая местоположение сущ. ОКС и прочее, М 1:1000			6	6	6
Проектная мастерская			АРХкуд		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

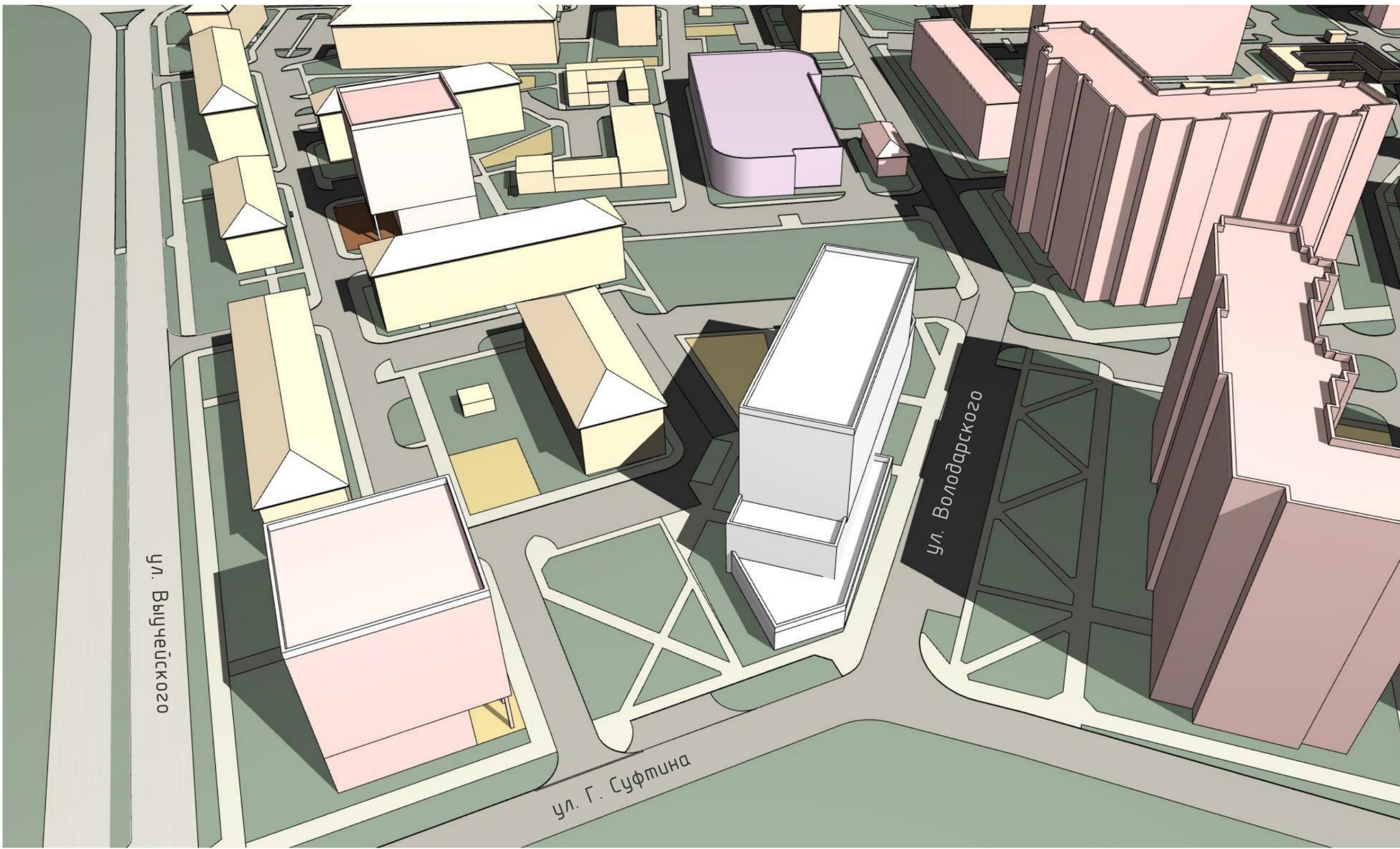
сущ.	проект.	демонт.	
			Красные линии
			Граница проекта планировки территории
			Граница земельного участка
			Магистральные улицы районного значения
			Улицы и дороги местного значения
			Проезды и автостоянки
①	①		Экспликационный номер
			Открытые автостоянки
			Проектная отметка рельефа в БС, м
			Проектный уклон, % направление стока воды расстояние между отметками, м
			Точка перелома рельефа
			Восстанавливаемое дорожное покрытие при нарушении в ходе строительства

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

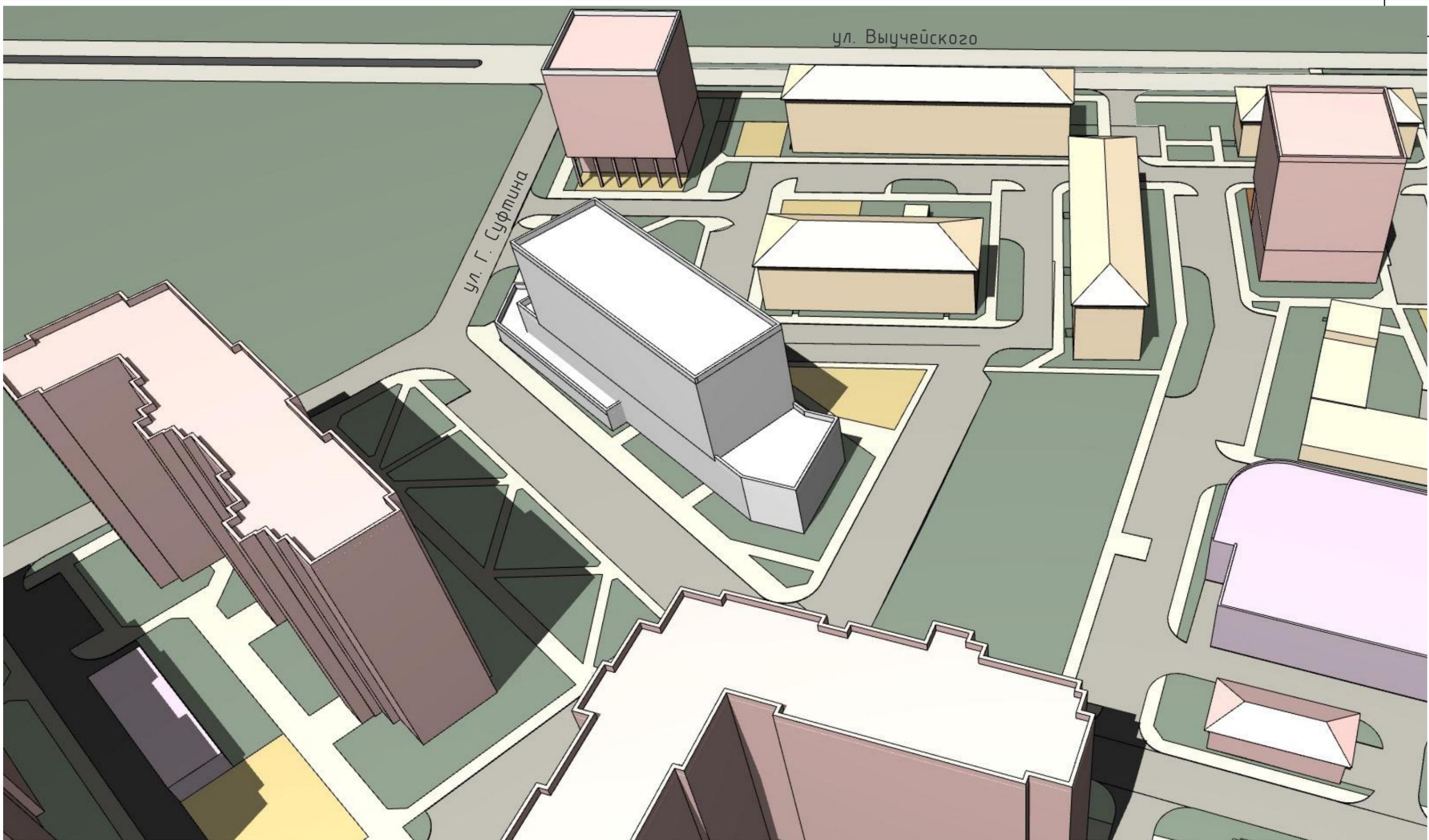
сущ.	проект.	демонт.	
	9 КЖ		Проектируемый объект капитального строительства Многоэтажная жилая застройка (9 этажей и выше)
	КН		Общественная застройка

1. Точное количество и конфигурация планируемых объектов капитального строительства многоэтажной застройки будет определено на стадии подготовки проектной документации.

						51-20-1-ППТ			
						Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разраб.					12.07.2022			7	
Вед. инженер									
Архитектор									
						Схема вертикальной планировки территории, М 1:1000			
ГИП, Н. контр. Калиненок А.Г.									



						51-20-1-ППТ		
						Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Бисерова Т.А.			12.07.2022			
Вед. инженер		Карпов Н.Е.						
Архитектор		Калиненко О.В.						
						Перспектива 1		
ГИП, Н. контр.						Калиненко А.Г.		
						 Проектная мастерская АРХкудб		



Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разраб.		Бисерова Т.А.			12.07.2022
Вед. инженер		Карпов Н.Е.			
Архитектор		Калиненко О.В.			
ГИП, Н. контр.		Калиненко А.Г.			

51-20-1-ППТ		
Проект планировки застроенной территории общей площадью 0,4638 га, расположенной в Ломоносовском округе г. Архангельска, ограниченной ул. Володарского, ул. Г. Суфтина		
Стадия	Лист	Листов
	9	
Перспектива 2		 Проектная мастерская АРХкудб