

БизнесПроект

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

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

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ РАЙОНА «МАЙСКАЯ ГОРКА»
муниципального образования
«Город Архангельск»
в границах части элемента планировочной структуры
просп. Ленинградского, площадью 2,8766 га**

4.22-ППТ.1

**Том 1. Проект планировки территории.
Основная часть**

Директор

Ляшенко А.Г.

Главный инженер проекта

Ляшенко А.Г.

**г. Архангельск
2022**

СОДЕРЖАНИЕ КОМПЛЕКТА 4.22-ППТ.1

№ п/п	Наименование документа	Шифр	стр.
	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
1	Содержание комплекта	4.22-ППТ.1.С	2
2	Состав проекта	4.22-ППТ.СП	3
	Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	4.22-ППТ.1.ТЧ	4-27
	Графическая часть		
1	Основной чертеж проекта планировки	4.22-ППТ.1.ГЧ	28
	Приложения		
1	Задание на внесение изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры просп. Ленинградского, площадью 2,8766 га, утвержденное распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 26 мая 2022 г. № 3022р.		

ОН
одо
сов
зог

№
днч
м.
вза

ш
р
п
ч
ед

лр
он
№
днч

4.22 – ППТ.1. С					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал.					
ГИП		Ляшенко А.Г.			10.22
Проверил		Попова С.В.			10.22
Н.контроль					

Стадия	Лист	Листов
Р	1	1

СОДЕРЖАНИЕ

БизнесПроект

Содержание

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	2
1.1. Общие положения.....	2
1.2. Градостроительная ситуация.....	5
1.2.1. Охрана историко-культурного наследия.....	6
1.2.2. Зоны с особыми условиями использования территории.....	6
1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства.....	7
1.3.1. Характеристика планируемого развития территории.....	7
1.4. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	11
1.5. Улично-дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.....	12
1.6. Характеристика объектов, включенных в программы комплексного развития.....	14
Основные технико-экономические показатели территории, выделенной для проектирования.....	14
2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	16

Согласовано	

Взам. инб. №

Подп. и дата

Инб. № подл.

2		Зам.			12.22	4.22 – ППТ.1. ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разработал.						Стадия	Лист	Листов
ГИП		Ляшенко А.Г.			12.22	Р	1	13
Проверил		Попова С.В.			12.22	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;"> БизнесПроект </div>		
Н.контроль								

Пояснительная записка

БизнесПроект

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

1.1. Общие положения.

Проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры просп. Ленинградского, площадью 2,8766 га разработан проектной организацией ООО "БизнесПроект", г. Архангельск.

Технический заказчик проекта — ООО "Двина-парк".

Основанием для разработки проекта являются:

– Распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 26 мая 2022 г. № 3022р «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры просп. Ленинградского, площадью 2,8766 га;

– Задание на внесение изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры просп. Ленинградского, площадью 2,8766 га, утвержденное распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 26 мая 2022 г. № 3022р.

Проект выполнен в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Архангельской области;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- СП 4.2.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и

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

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	4.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							2

1.2. Градостроительная ситуация.

Объектом градостроительного планирования является часть элемента планировочной структуры просп. Ленинградского в территориальном округе Майская горка города Архангельска.

Общая площадь объекта градостроительного планирования составляет 2,8766 га.

Размещение объекта – см. лист 4.22–ППТ.2–ГЧ-1 “Фрагмент карты планировочной структуры с расположением элемента планировочной структуры”.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается проект планировки территории – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Транспортная инфраструктура территории сформирована.

Транспортная связь с другими районами города обеспечивается по просп. Ленинградскому – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения.

В границах проекта планировки расположен единственный объект капитального строительства – индивидуальный двухэтажный деревянный жилой дом по пр. Ленинградскому, 34.

Практически всю площадь проектируемой территории занимает неблагоустроенный сквер с заросшими и деформированными от просадок грунта дорожками, отсыпанными шлаком. Преобладающими видами деревьев, произрастающих на территории проектирования являются тополя. Также встречаются березы и липы.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа “Город Архангельск” в границы проектируемой территории попадает одна территориальная зона:

- зона озелененных территорий общего пользования (кодировое обозначение – **Пл**);

Основные виды разрешенного использования зоны **Пл**:

- Запас (12.3);
- благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

- религиозное использование (3.7);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- автомобильный транспорт (7.2);
- парки культуры и отдыха (3.6.2);

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

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата

- общественное питание (4.6);
- отдых (рекреация) (5.0);

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.

Территория проекта планировки находится в границах:

- подзоны ЗРЗ-З зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия 3 типа.

В границах территории проектирования расположены:

- зона наблюдения культурного слоя В

1.2.2. Зоны с особыми условиями использования территории

Территория проекта планировки частично расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

- охранная зона объекта инженерной инфраструктуры
- зона подтопления
- рыбоохранная зона
- государственный природный заказник

Территория проекта планировки полностью расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- 2-й пояс санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.
- Охранная зона транспорта - Приаэродромная территория Аэропорта Васьково. (третья /пятая/шестая подзоны)

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

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

1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства

1.3.1. Характеристика планируемого развития территории

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта внесения изменений в проект планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск" и учитывает основные положения проекта планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 г. № 425р (с изменениями).

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;
- сохранение существующей планировочной застройки и системы композиционных акцентов;
- организация транспортных и пешеходных потоков.
- развитие и обновление инженерной инфраструктуры;

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории корректирует принятые ранее решения проекта планировки района "Майская горка" и выполнено с учетом существующей ситуации.

Проектом внесения изменений в проект планировки предусмотрено размещение в границах элемента планировочной структуры просп. Ленинградского в территориальном округе Майская горка города Архангельска объекта капитального строительства – здания общественного питания и сквера, общей площадью не менее 1,4 га.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования, исключение негативного воздействия на население, проживающее на прилегающих территориях, на каждом этапе освоения, формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями законодательства и нормативных документов.

Предельные размеры участков и предельные параметры разрешенного строительства для размещаемых на проектируемой территории объектах капитального строительства – здания

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			4.22 – ППТ.1. ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата				7

общественного питания, и сквера согласно статье 47 Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск" приведены в таблице:

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОПИСАНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	Минимальные размеры земельного участка: - при числе мест до 100 – 0,2 га на объект; - при числе мест свыше 100 до 150 – 0,15 га на объект; - при числе мест свыше 150 – 0,1 га на объект; Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.
Парки культуры и отдыха (3.6.2)	Размещение парков культуры и отдыха.	Минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, предельное количество надземных этажей, предельная высота объекта, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.

Для размещения на проектируемой территории объекта общественного питания и сквера необходимо получить разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка.

Процент застройки. Плотность застройки.

Площадь проектируемой территории – 2,8766 га = 28 766 м²

Общая площадь застройки всех расположенных на проектируемой территории зданий (с учетом проектируемых) – 2 856,2 м²

Коэффициент застройки для проектируемой территории с учетом планируемых к размещению зданий составит:

$2\ 856,2\ м^2 / 28\ 766\ м^2 = 0,099$ (нормативное значение для зоны Пл не установлено)

Площадь земельного участка с кадастровым номером 29:22:050407:42 – 25 510 м².

Процент застройки земельного участка с кадастровым номером 29:22:050407:42 с учетом планируемых к размещению зданий составит:

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			4.22 – ППТ.1. ПЗ				
Изм.	Кол.ч	Лист	№до	Подпис	Дата		

проектом:

$$n = 139,44 \text{ м}^2 / 40 \text{ м}^2 = 4 \text{ человека.}$$

Проектная плотность населения в границах проектируемой территории составляет не более 2 чел./га, что не превышает нормативы установленные МНГП г. Архангельска (утверждены решением Архангельской городской Думы № 567 от 20.09.2017), где средняя плотность на территории г. Архангельска к 2025 году 210 чел./га, а высокая — 240 чел./га.

Плотность жилого фонда в границах проектируемой территории составляет 48,5 м²/га, что также не превышает нормативы МНГП г. Архангельска (7 800 м²/га).

Улично-дорожная сеть

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 февраля 2015 г. № 425р (с изменениями); – изменений основных улиц и дорог не планируется.

Основные изменения в перспективной структуре улично-дорожной сети проектируемой территории обусловлены необходимостью организации дополнительных подъездов к размещаемому объекту капитального строительства и парковочных площадок возле него.

Основные принципиальные решения схемы вертикальной планировки:

– сохранение естественного рельефа на участках опорной застройки с обеспечением поверхностного водоотвода.

Инженерная подготовка территории

На рассматриваемой территории наблюдаются следующие неблагоприятные для строительства и эксплуатации зданий факторы:

- подтопление территории грунтовыми водами;
- наличие слабых и заторфованных грунтов;
- пучение грунтов.

На рассматриваемой территории требуется проведение следующих мероприятий инженерной подготовки:

- защита от подтопления;
- мероприятия при строительстве на участках со слабыми и заторфованными грунтами.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			4.22 – ППТ.1. ПЗ						10
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата				

Объекты инженерной инфраструктуры: водопровод, канализация, теплоснабжение, ливневая канализация, электроснабжение, связь, в границах территории проектирования практически отсутствуют.

Строительство планируемых объектов в границах проектирования повлечет за собой строительство внутриквартальных инженерных сетей, при получении технических условий ресурсоснабжающих организаций.

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

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки Центрального района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20.12.2013 г. № 4193 р (с изменениями); – изменений основных улиц и дорог не планируется.

Проектируемая территория примыкает к просп. Ленинградский – магистрали общегородского значения осуществляющими связь с планировочными районами города расположенными на юге – севере города

Система транспортного обслуживания территории проектирования сформирована.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

- автобусными маршрутами;
- такси.

Остановки общественного транспорта расположены в шаговой доступности от границ элемента планировочной структуры.

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

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

Основные изменения в перспективной структуре улично-дорожной сети проектируемой территории обусловлены необходимостью организации дополнительных подъездов к размещаемым объектам капитального строительства и парковочных площадок возле них.

Нормативные показатели размещаемых проездов:

- расчётная скорость движения – 5 км/ч
- ширина полосы движения – 3,5 м

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

						4.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		12

- число полос движения - 1
- наименьший радиус кривых в плане - 5,5 м

Расчет парковочных мест.

Расчет парковочных мест для общественных зданий.

Расчет необходимого количества машино-мест стоянки для общественных зданий и помещений, произведен в соответствии с постановлением правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 г. №123-пп "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области".

Норматив для расчета количества машино-мест стоянки предприятий общественного питания составляет 1 машино-место / 60 м² общей площади.

Общая площадь предполагаемого к размещению предприятия общественного питания - 4 397,82 м².

Соответственно:

$$4\ 397,82 / 60 = 73,297 \text{ (округленно 74 машино-места)}$$

Норматив для расчета количества машино-мест стоянки для городских парков составляет 1 машино-место / 2 000 м² общей площади парка.

Соответственно:

$$20\ 533,29 / 2\ 000 = 10,2 \text{ (округленно 11 машино-мест)}$$

Расчет парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения.

Для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения проектом предусмотрено 10% от общего количества парковочных мест, согласно главе 7, статьи 24, пункта 3, таблицы 20 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", что составляет:

$$85 \times 10\% = 8,5 = 9,0 \text{ машино-мест для МГН}$$

Принятые проектные решения

Размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей принято в соответствии с противопожарными требованиями.

На территории района планировки и в пределах улиц и дорог, а также внутри кварталов, проектом предусмотрено расположение 88 машино-мест, в т.ч.:

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

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата
------	------	------	-----	--------	------

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Очередность планируемого развития территории

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
1	- Предприятие общественного питания. - сквер	1 квартал 2023 г – 4 квартал 2024 г.	2 квартал 2023 г – 2 квартал 2027 г.
2	Расчетный срок - объект спортивного назначения	2 квартал 2025 г –	- 1 квартал 2026 – 4 квартал 2032 г

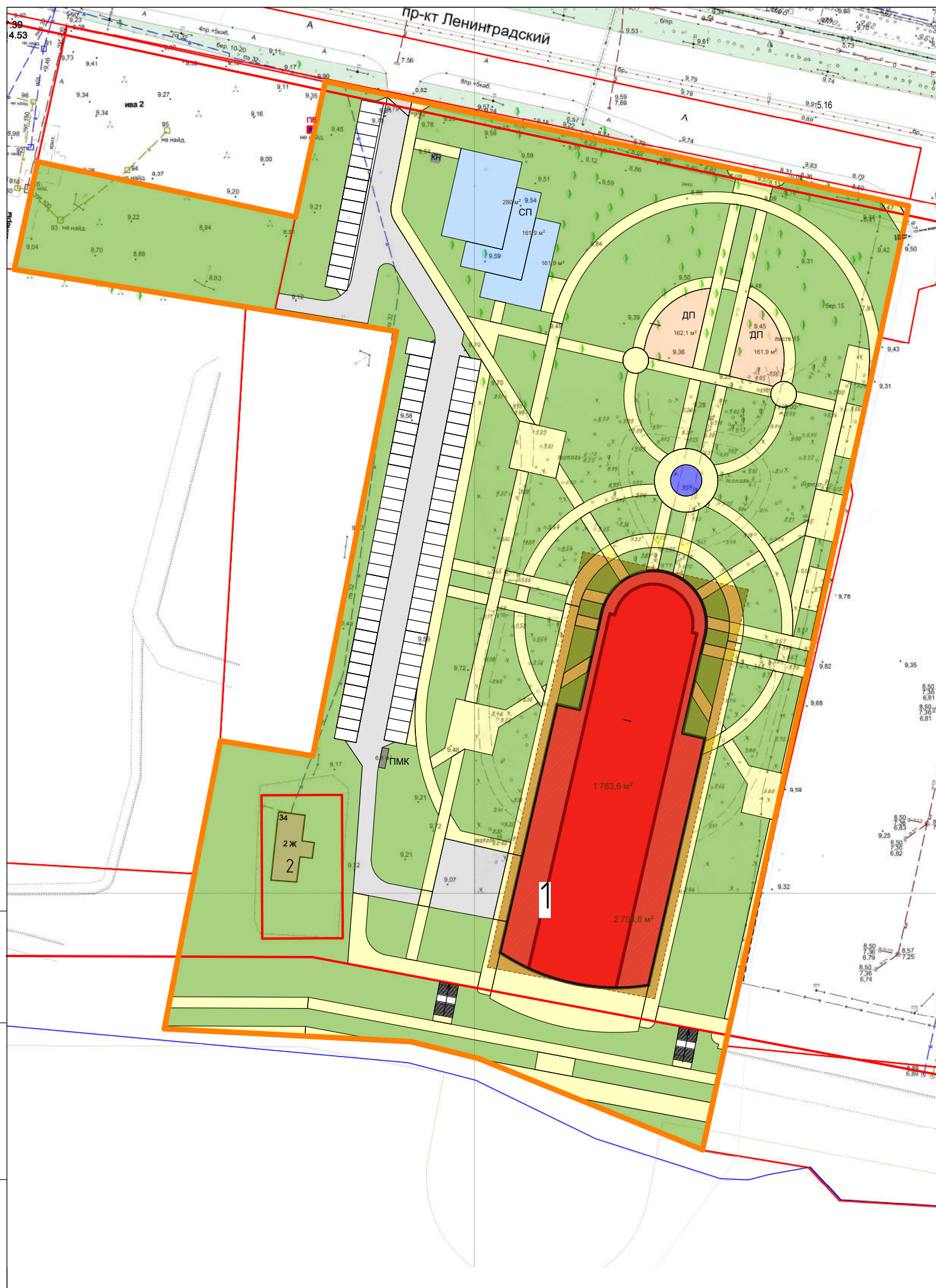
Примечание: сроки проектирования и строительства могут быть уточнены в соответствии с возможностями заказчика.

Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
Транспортная инфраструктура			
1	Внутриквартальные проезды, тротуары и площадки	4 квартал 2023 г –	В соответствии с готовностью объектов
Инженерная инфраструктура			
2	Сети инженерных коммуникаций	4 квартал 2023 г –	2 квартал 2022 г – 4 квартал 2032 г.

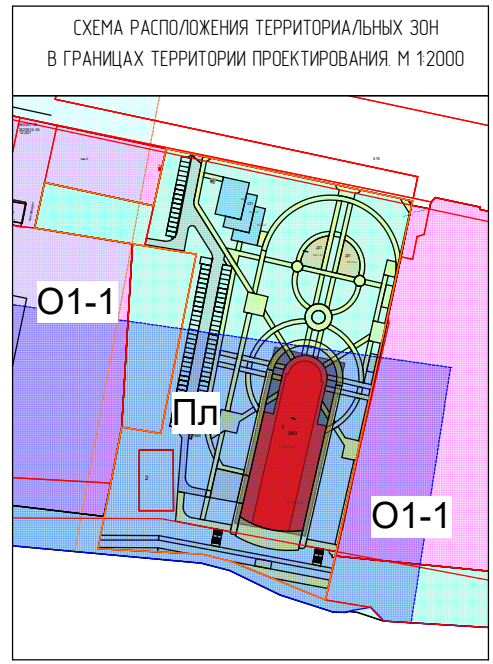
Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изн.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата	4.22 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							16



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	СУЩЕСТВУЮЩЕЕ	ПРОЕКТНОЕ	ГРАНИЦА РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
			КРАСНЫЕ ЛИНИИ
			ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
		ЗКН	ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА
	2Ж		ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
			ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
			ОСНОВНЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ СВЯЗИ, ПЛОЩАДИ
			УЛИЦЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ПРОЕЗДЫ
			ГРАНИЦЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
		ДП	ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА
		СП	СПОРТИВНАЯ ПЛОЩАДКА
		ПМК	ПЛОЩАДКА ДЛЯ МУСОРНЫХ КОНТЕЙНЕРОВ
			ВОДОЕМЫ



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м2			Строительный объем, м3			
			Зданий	Квартир		Застройки	Помещений		Здания	Всего		
				Здания	Все-го		Жилые	Обществ			Всего	
1	Зона размещения объекта общественного питания	3	1	-	-	2 756,6	0,00	4 397,82	4 397,82	24 527	24 527	
2	Индивидуальный жилой дом (сущ.)	2	1	1	1	99,6	139,44	0,00	139,44	598	598	
2	Заменен	12.2022	4.22-ППТ.1.ГЧ Проект внесения изменений в проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры пр. Ленинградского, площадью 2,8766 га									
	Изм. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата											
	ГАП Ляшенко Г.А. ГИП Ляшенко А.Г.											
									Основная часть	Стадия	Лист	Листов
											1	
Проверил	Попова С.В.								Схема планировки территории. М 1:1000			

Взамени инб. N
Подпись и дата
Инб. N подл.