

**Индивидуальный предприниматель**

**Нечаева Людмила Николаевна**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК» В ГРАНИЦАХ УЛ, ТИММЕ Я. И УЛ. ГАГАРИНА ПЛОЩАДЬЮ 5,4381 ГА**

**20.031– ППТ**

**Том 1**

**«Основная часть проекта планировки территории»**

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

Индивидуальный предприниматель

Нечаева Людмила Николаевна

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК» В ГРАНИЦАХ  
УЛ. ТИММЕ Я. И УЛ. ГАГАРИНА  
ПЛОЩАДЬЮ 5.4381 ГА**

**20.031– ППТ**

**Том 1**

**«Основная часть проекта планировки территории»**

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

ГИП



Нечаева Л.Н.

Архангельск  
2020

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
20.031-ППТ.С1	Содержание тома	3
20.031-ППТ	Основная часть проекта планировки территории	
20.031-ППТ-ТЧ	Текстовая часть	4-8
	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	
	Графическая часть	
20.031-ППТ-ГЧ-1	Чертеж красных линий. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000	9
20.031-ППТ-ГЧ-2	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000	10

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							20.031-ППТ.С1		
			Изм.	Кол.уч	Лист	Индок	Подп	Дата	Содержание тома		
			ГИП		Нечаева			12.2020			
Исполнил		Шилова									
									Стадия	Лист	Листов
									П	1	1
									ИП Нечаева Л.Н.		

**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 территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Тимме Я. и ул. Гагарина площадью 5,4381 га разработан проектной организацией ИП Нечаева Л.Н.

Основанием для разработки проекта являются:

- Распоряжение Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 05.11.2020 № 3860р;
- Техническое задание на подготовку проекта планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Тимме Я. и ул. Гагарина площадью 5,4381 га (далее – проект планировки территории);

Проект выполнен в соответствии с:

- Градостроительным Кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*";
- Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск";
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 г. № 68-п (с изменениями);
- Проектом планировки Привокзального района муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 25.02.2015 г. № 472 р (с изменениями);
- Местными нормативами градостроительного проектирования утвержденные Решением Архангельской городской Думы от

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	от 29 сентября 2020 г. № 68-п (с изменениями);					
			– Проектом планировки Привокзального района муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 25.02.2015 г. № 472 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 проекта планировки указанной территории муниципального образования «Город Архангельск» ул. Тимме Я. и ул. Гагарина площадью 5,4381 га проект разрабатывается в один этап.

Целями разработки проекта являются:

- размещение многоквартирного жилого дома на проекте планировки Привокзального 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;

-положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

Инв. № подл.	Взам. инв. №						Подпись и дата		В сеоя:  - 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 и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;										
						20.031 – ППТ – ТЧ						Лист							
Изм.						Кол.уч.						Лист		2					
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	
Изм.						Кол.уч.						Лист						2	

- ## 1.2. Градостроительная ситуация

Границами разработки проекта планировки являются:

- Проектируемая территория является центром города, на данный момент активно развивается и имеет хорошо сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск" и учитывает основные положения проекта планировки Привокзального района муниципального образования «Город Архангельск» от 20.02.2015 г. (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.

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

В настоящее время исследуемая территория, относящаяся к Привокзальному району, хаотично застроена хозяйственными постройками и гаражами.

Особенностью развития данной территории является ее прибрежное положение, а также окружающая застройка – крупные торговые центры.

- 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

На территории проектирования, на участке с условным номером ЗУ1 предполагается размещение многоэтажного жилого дома. Площадь участка **S уч. = 13050 м².**

Общая площадь здания составляет не более 40000 м<sup>2</sup>, предельная этажность – не выше 16 этажей.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» в границы проектируемой территории попадает одна зона – зона смешанной и общественно-деловой застройки **О1-1**.

### 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);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	федеральной государственной застройки (4.7); -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);								
			20.031 – ППТ – ТЧ						Лист		
									4		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата						

- 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);
- земельные участки (территории) общего пользования(12.0).

В соответствии с Картой границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск" по условиям охраны объектов культурного наследия разрабатываемая проектом территория не входит в границу исторической части города (20.031-ППТ-ГЧ-4) ,а также в зону регулируемой застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (20.031-ППТ-ГЧ-5).

#### **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 многоквартирный жилой дом будет предусмотрено подключение объекта строительства к городским сетям 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 ул. Тимме Я. и ул. Гагарина.

#### **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,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	предусмотрено подключение объекта строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договором технологического подключения.					
			<b>1.5. Транспортные условия</b>					
			Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по ул. Тимме Я. и ул. Гагарина.					
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<b>1.6. Объекты социальной инфраструктуры</b>					
			Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины,					
						20.031 – ППТ – ТЧ		Лист
								5
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата			



крупный торговый центр «Рио» с кинотеатром, спортивные залы, детская художественная школа.

**2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

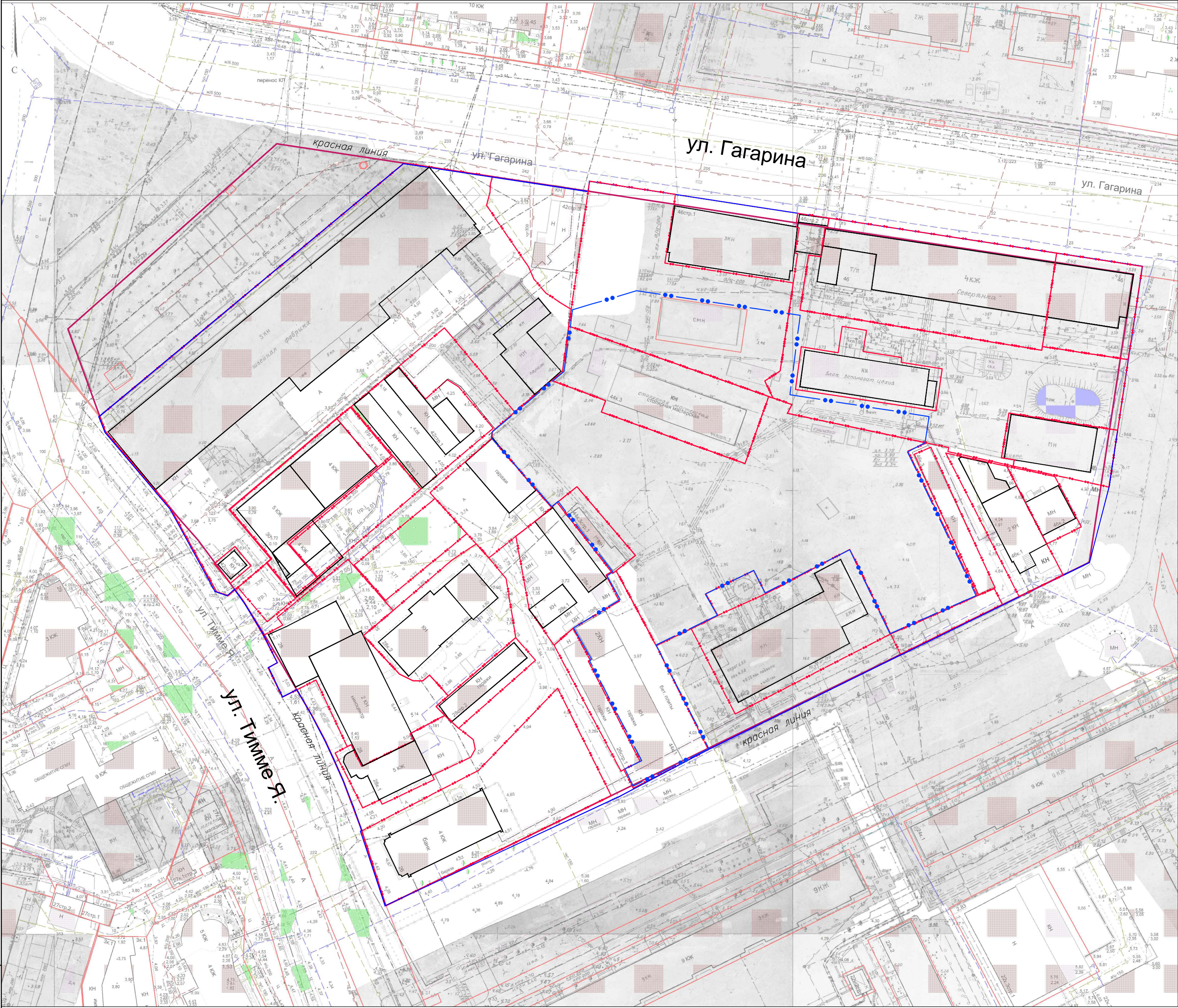
**Очередность планируемого развития территории**

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
1	Проектируемый многоэтажный жилой дом	4 квартал 2020 г. – 2 квартал 2021 г.	2 квартал 2021г. – 3 квартал 2024 г.
2	Благоустройство территории ( надземные парковки, проезды)	4 квартал 2020 г. – 2 квартал 2021 г.	В соответствии с готовностью объекта
3	Сети инженерных коммуникаций	4 квартал 2020 г. – 2 квартал 2021 г.	В соответствии с готовностью объекта

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	20.031 – ППТ – ТЧ			6







Условные обозначения

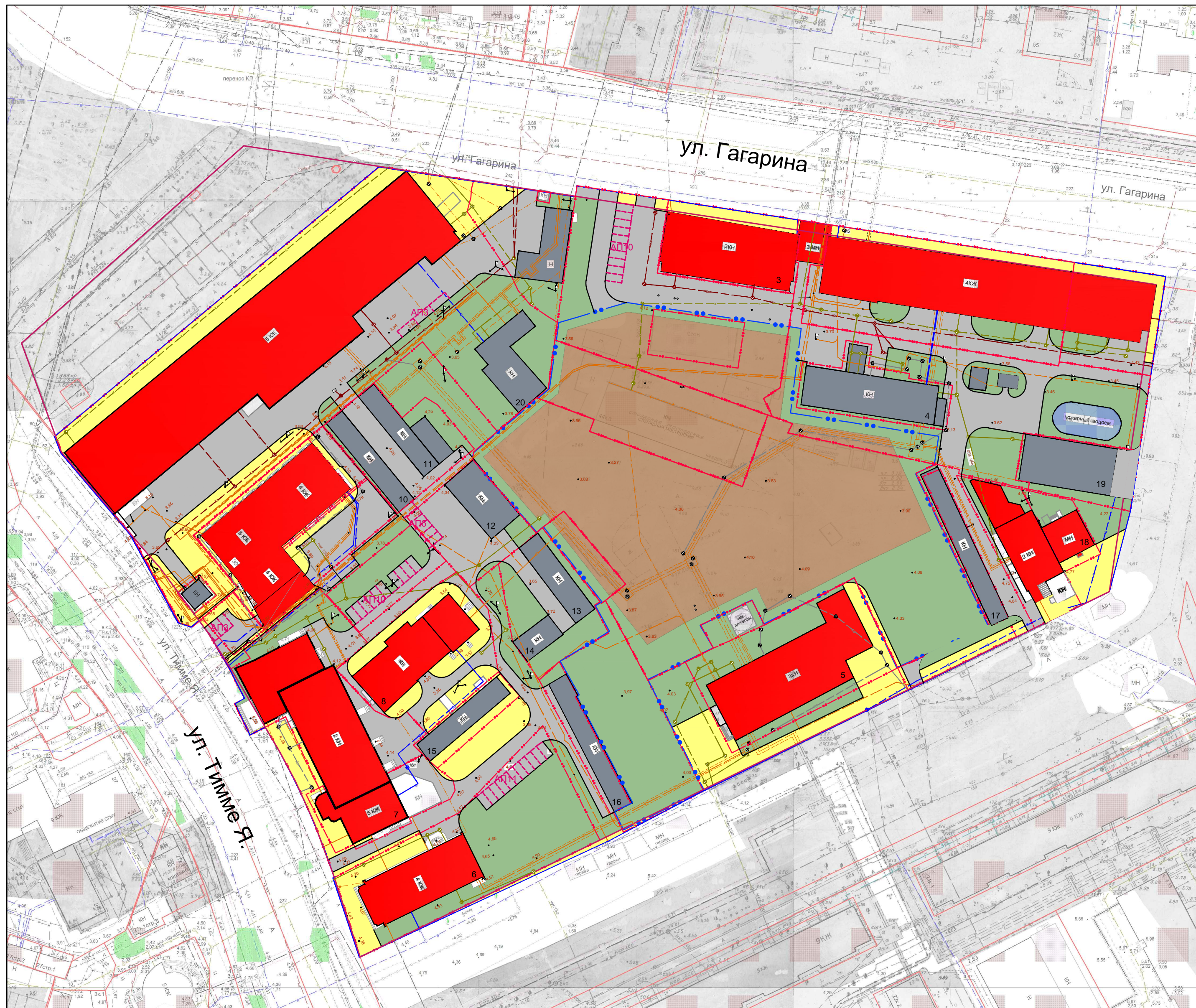
- Красная линия
- Граница проектируемого участка
- Границы земельных участков
- Границы смежных земельных участков
- Граница проектирования
- Существующие здания и сооружения

Инф. N подл. Подпись и дата Взамен инф.N










						20.031 – ППТ – ГЧ			
						Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Тимме Я. и ул. Гагарина площадью 5.4381 га			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Нечаева Л.Н.						П	1	
Исполнил	Шилова Д.А.					Чертеж красных линий Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1 :1000	ИП Нечаева Л.Н.		












\* Площадь застройки проектируемого многоэтажного дома будет уточнена при проектировании

[illegible]

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 тепловые сети
-  Существующие сети дренажа
-  Существующие кабели электропередачи от 1кВ и выше
-  Существующие кабели электропередачи до 1кВ
-  Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (многоэтажного жилого дома)
-  Существующие здания общественного назначения
-  Озеленение и благоустройство территории
-  Существующие здания инженерного и технического назначения

☐ Внутриквартальные проезды

Основные пешеходные связи

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.