

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. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Nдок	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Нечаева			12.2020		П	1	1
Исполнил		Шилова				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. №								
	Иzm.	Колич	Лист	Nдок	Подп. 	Дата					
	ГИП	Нечаева Л.Н.			03.2021						
	Разработал	Шилова Д.А.									
											
20.031– ППТ – ТЧ											
Текстовая часть											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33.33%;">Стадия</td> <td style="width: 33.33%;">Лист</td> <td style="width: 33.33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td>P</td> <td>1</td> <td>6</td> </tr> </table>						Стадия	Лист	Листов	P	1	6
Стадия	Лист	Листов									
P	1	6									
ИП Нечаева Л.Н.											

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.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Иzm.	Кол.уч.	Лист	Nдок.	Подпись	Дата
------	---------	------	-------	---------	------

- чертеж красных линий (см. лист 20.031-ППТ-ГЧ-1);
- чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры (см. лист 20.031-ППТ-ГЧ-1);
- чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (см. лист 20.031-ППТ-ГЧ-2)

1.2.Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северная Двина, в северной части Привокзального района города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 5,4381 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с северной стороны – ул. Гагарина,
- с юго-западной стороны – ул. Тимме Я.,
- с юго-восточной стороны – внутридворовый проезд.

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	20.031 – ППТ – ТЧ	Лист
							3

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

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 м², 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 **O1-1**.

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. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	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 многоэтажный 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. №
--------------	----------------	--------------

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

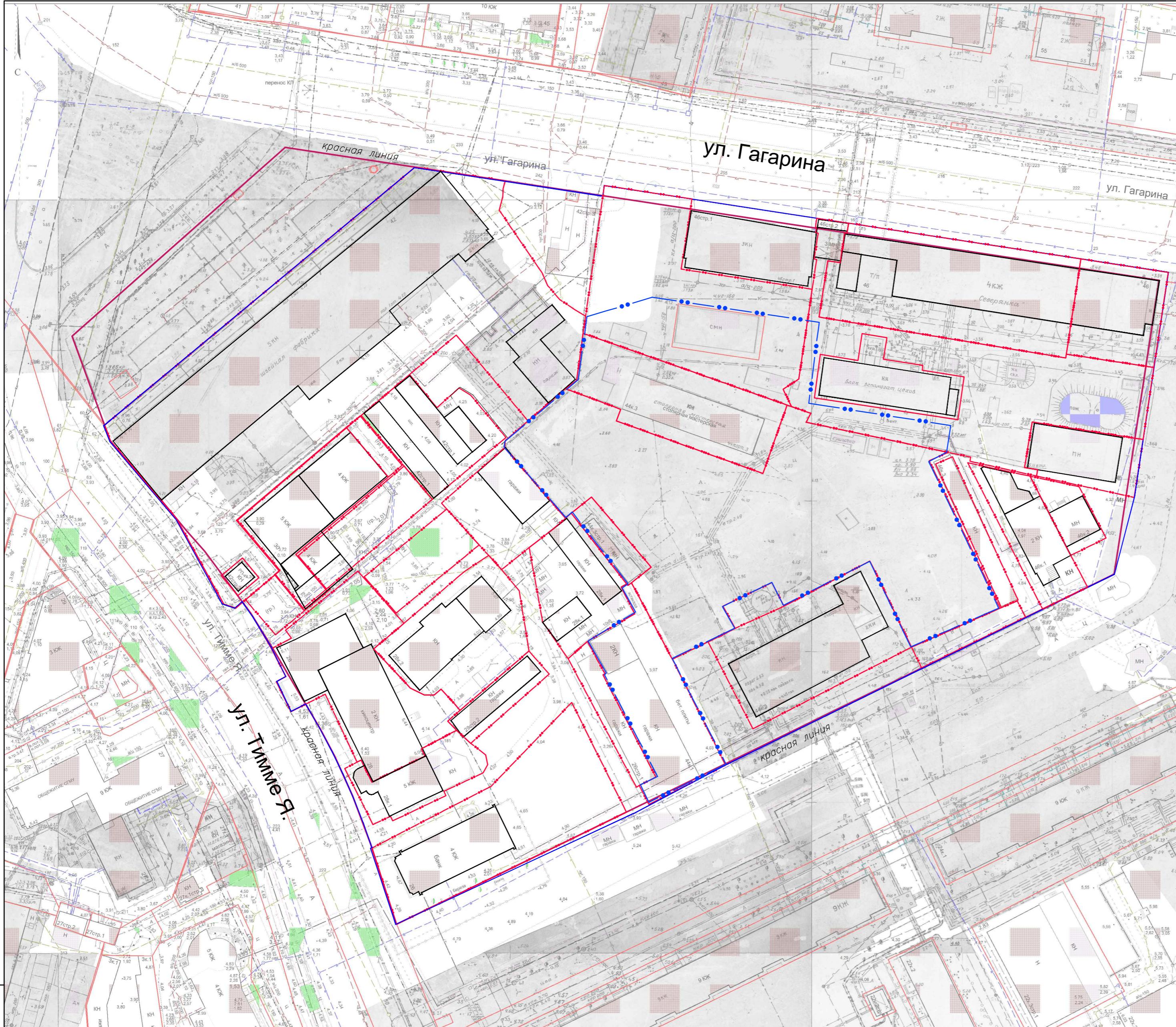
Очередность планируемого развития территории

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. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата



Условные обозначения

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

Инв. № подг.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Колич.	Лист	Н. док.	Подпись	Дата
ГИП		Нечаева Л.Н.			
Исполнил		Шилова Д.А.			
Основная часть проекта планировки территории					
Стадия					
П	1				
Чертеж красных линий Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000					
ИП Нечаева Л.Н.					

20.031-ППТ-ГЧ

Проект планировки территории муниципального образования
"Город Архангельск" в границах ул. Тимме Я.
и ул. Гагарина площадью 5,4381 га

Основная часть проекта планировки территории

ИП Нечаева Л.Н.



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					зда- ния	все- го	зда- ния	все- го		
1	Многоэтажный жилой дом	16	1			2200.0*				
2	Здание швейной фабрики	5	1			3788.0				
3	Здание торгового назначения (ТЦ "Бум")	3-4	1			2711.0				
4	Здание хозяйственного назначения	1	1			600.0				
5	Здание административного назначения	3	1			1050.0				
6	Здание административного назначения	4	1			570.0				
7	Здание административного назначения	2-5	1			1430.0				
8	Здание административного назначения	1	1			600.0				
9	Здание административного назначения	5	1			1180.0				
10	Здание гаражей	1	1			230.0				
11	Здание гаражей	1	1			292.0				
12	Здание хозяйственного назначения	1	1			264.0				
13	Здание гаражей	1	1			228.0				
14	Здание инженерного назначения	1	1			112.0				
15	Здание гаражей	1	1			227.0				
16	Здание гаражей	1	1			286.0				
17	Здание гаражей	1	1			320.0				
18	Здание административного назначения	2	1			610.0				
19	Здание хозяйственного назначения	1	1			444.0				
20	Здание хозяйственного назначения	1	1			336.0				

* Площадь застройки проектируемого многоэтажного дома будет уточнена при проектировании

Условные обозначения

- Существующие тепловые сети**
— 2Т —

Существующие сети дренажа
— Др —

Существующие кабели электропередачи от 1кВ и выше
— ↗ —

Существующие кабели электропередачи до 1кВ
— ↘ —

Красная линия
— Красная линия —

Граница проектируемого участка
— •• —

Границы земельных участков
— ···· ···· —

Границы смежных земельных участков
— ······ ······ —

Граница проектирования
— Граница проектирования —

Существующие здания и сооружения
□

Существующие сети водопровода
— в —

Существующие сети канализации
— к —

Существующие сети ливневой канализации
— кп —

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