

## Содержание

1. Общие данные .....	2
2. Градостроительная ситуация.....	3
3. Архитектурно-планировочное решение .....	3
4. Охрана историко-культурного наследия .....	5
5. Размещение планируемых объектов капитального строительства жилищно-коммунального хозяйства .....	5
6. Охрана окружающей среды .....	7
7. Основные технико-экономические показатели .....	9

Согласовано		

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

						1.19 – ППТ.1. ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разработал.								
ИП		Ляшенко А.Г.			07.20			
Проверил		Попова С.В.			07.20			
Н.контроль								
Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
						Р	1	9
						БизнесПроект		

## 1. Общие данные.

Проект планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах просп. Новгородского, ул. Воскресенской, просп. Ломоносова и ул. Свободы площадью 3,3094 га разработан проектной организацией ООО «БизнесПроект» г. Архангельск. Заказчик проекта – АО «Архангельскгражданреконструкция»

Основанием для разработки проекта являются:

- распоряжение Главы муниципального образования «Город Архангельск» от 15.07.2020 №2329р;
- техническое задание на проектирование, утвержденное распоряжением Главы муниципального образования «Город Архангельск».

Проект выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации", Генерального плана муниципального образования «Город Архангельск», Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск».

При разработке проекта планировки учтены основные положения проекта территории центральной части муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Смольный Буйан, наб. Северной Двины, ул. Логинаова и пр. Обводный канал, утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20.12.2013 года №4193р (с изменениями).

Целью разработки проекта является:

- возможность размещения здания физкультурно-оздоровительного комплекса в квартале №122 в границах просп. Новгородского, ул. Воскресенской, просп. Ломоносова и ул. Свободы.
- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.

Проект планировки определяет:

- концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;
- параметры застройки;
- организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
<p>№122 в границах просп. Новгородского. ул. Воскресенской, просп. Ломоносова и ул. Свободы.</p> <p>– обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.</p> <p>Проект планировки определяет:</p> <p>– концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;</p> <p>– параметры застройки;</p> <p>– организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;</p>							
Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подпис	Дата	1.19 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							2

– развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства,

– развитие системы озеленения.

Графические материалы разработаны с использованием топографической основы М 1:500, М 1:5000 предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории в рамках Центрального планировочного района.

## 2.Градостроительная ситуация.

Территория проекта планировки расположена в Октябрьском территориальном округе города Архангельска в квартале №122 и входит в Центральный планировочный район – ядро города, где сосредоточены главные административно-управленческие функции, основной историко-культурный потенциал, наиболее ценные градостроительные городские ансамбли, сооружения, наиболее развитая и разнообразная система обслуживания населения города, и прилегающих территорий.

Согласно карте градостроительного зонирования г. Архангельска территория проекта планировки относится к зонам застройки МФ-2.

Территория проекта планировки находится в относительном геометрическом центре города Архангельска, который имеет достаточно сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями.

Территория в границах проекта планировки составляет 3,3094 га.

Границы проектирования проходят:

- на северо-западе – по улице Свободы;
- на юго-востоке – по проспекту Ломоносова;
- на юго-западе – по улице Воскресенской;
- на северо-востоке по проспекту Новгородскому.

## 3. Архитектурно-планировочное решение

Планировочная структура и архитектурно-пространственные решения разработаны в

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Границы проектирования проходят: - на северо-западе – по улице Свободы; - на юго-востоке – по проспекту Ломоносова; - на юго-западе – по улице Воскресенской; - на северо-востоке по проспекту Новгородскому.				
			<u>3. Архитектурно-планировочное решение</u>				
Планировочная структура и архитектурно-пространственные решения разработаны в							
						1.19 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата		

соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане муниципального образования «Город Архангельск».

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;
- развитие и обновление инженерной инфраструктуры;
- сохранение историко-культурного наследия.

Архитектурно-планировочное решение проектируемого района выполнено с учетом существующей ситуации и с оптимальным использованием ценнейших исторических территорий.

Проектом предусматривается: благоустройство территорий общего пользования, соблюдение прав третьих лиц при установлении границ земельных участков, 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.

Существенной особенностью развития центральной части города Архангельска, в том числе и проектируемого района, является практическое отсутствие свободных территорий для новой застройки,

Дальнейшее развитие функционирования проектируемого района необходимо рассматривать в совокупности и во взаимосвязи с Центральным планировочным районом города Архангельска.

В проекте планировки закладываются следующие принципы:

- сохранение зоны жилой застройки;
- развитие зоны административной общественно-деловой застройки и объектов обслуживания.

Настоящий проект развивает сложившееся многофункциональное построение городского центра. Традиционно сложившееся зонирование получает свое дальнейшее развитие в рамках утвержденного Генерального плана муниципального образования «Город Архангельск». Планируемый к размещению в квартале №122 физкультурно-оздоровительный комплекс позволяет решить задачу обеспеченности жителей проектируемой территории объектами городской спортивной инфраструктуры.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>Настоящий проект развивает сложившееся многофункциональное построение городского центра. Традиционно сложившееся зонирование получает свое дальнейшее развитие в рамках утвержденного Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск". Планируемый к размещению в квартале №122 физкультурно-оздоровительный комплекс позволяет решить задачу обеспеченности жителей проектируемой территории объектами городской спортивной инфраструктуры.</p>							
						1.19 – ППТ.1. ПЗ				Лист
										4
Изм.	Кол.у	Лист	№до	Подпис	Дата					

#### 4. Охрана историко-культурного наследия

Раздел охраны историко-культурного наследия включает в себя мероприятия и решения, относящиеся к территории проекта планировки.

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.

До начала строительных работ на последующей стадии проектирования с учетом очередности освоения территории на проектируемой территории необходимо:

- выполнить силами специализированной организации археологический профиль, обследование территории с целью установления наличия (или отсутствия) новых объектов археологического наследия, а также получения современных данных о находящихся на данной территории объектах археологического наследия;

- на основе данных научного отчета о результатах обследования территории, в случае выявления объектов археологического наследия разработать мероприятия для обеспечения сохранности выявленных объектов археологического наследия.

В составе мероприятий предусмотреть:

- проведение и финансирование спасательных археологических работ на участках в границах территорий объектов археологического наследия;

- подготовку, составление и оформление полного научного отчета о результатах спасательных археологических работ.

Затраты на выполнение археологического обследования территории включать на последующих стадиях проектирования перед началом строительства.

#### 5. Размещение планируемых объектов капитального строительства жилищно-коммунального хозяйства

Жилой фонд, население, объекты обслуживания

В границах проектирования проектом планировки предусмотрено увеличение объема нового

Изм. №	подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата			Лист
						1.19 – ППТ.1. ПЗ		5

строительства объектов обслуживания, что влечет за собой увеличение плотности застройки, что свидетельствует о рациональном использовании территории.

Таким образом, рост численности населения, в соответствии и плотности населения в границах проектирования за счет размещения новых объектов жилой застройки не предусматривается.

Объем нового строительства (здание физкультурно-оздоровительного комплекса) – 4 333 м<sup>2</sup>

#### Улично-дорожная сеть, транспорт

Новое строительство влечет развитие внутриквартальной дорожной сети, а размещение гаражей и автостоянок предусматривается с использованием пространства нижних этажей строящихся зданий и подземного пространства.

Основные принципиальные решения схемы вертикальной планировки:

- сохранение естественного рельефа на участках опорной застройки с обеспечением водоотвода естественным путем;
- максимально возможное сохранение естественного рельефа на участках нового строительства.

#### Инженерная подготовка территории

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

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

В данном проекте предусматриваются мероприятия инженерной подготовки территории.

Защита от подтопления обеспечивается устройством сопутствующего дренажа вдоль дождевой канализации.

Мероприятия при строительстве на участках со слабыми и заторфованными грунтами направлены на уменьшение деформации основания и включают 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.

#### Инженерное оборудование

Проектом планировки предусматривается строительство внутри квартальных инженерных

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

Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата	1.19 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							6

сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения только в границах территории проектирования с учетом их подключения к городским сетям.

Комплекс мероприятий по развитию системы дождевой канализации заключается в строительстве закрытой сети дождевой канализации.

Объем работ и финансовых затрат учитывается на дальнейшей стадии проектирования новых объектов жилого фонда.

## 6. Охрана окружающей среды

Для снижения степени загрязнения окружающей среды на территории проекта планировки необходимо выполнить следующие мероприятия:

- размещение на проектируемой территории объектов, не являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами площадки не превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ;

- использование на проектируемой территории только современных легковых автомобилей с улучшенными экологическими характеристиками;

- проведение ревизии и упорядочение автостоянок и парковок;

- улучшение качества дорожного покрытия;

- выявление и запрещение эксплуатации автотранспорта с превышением норм токсичности и дымности отработавших газов;

- оптимизация транспортных маршрутов и структуры транспортных потоков;

- посадка вдоль дорог деревьев и кустарников пылеулавливающих пород;

- размещение зданий и сооружений согласно действующим санитарным, строительным и противопожарным нормам;

- оборудование и содержание торговых центров, кафе-ресторанов, магазинов в соответствии с действующими санитарными и техническими нормами проектирования;

- проектирование и строительство улиц с дорожным покрытием улучшенного качества;

- организация загрузки помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания, с торцов жилых зданий, не имеющих окон, из подземных тоннелей, со стороны магистралей при наличии специальных загрузочных помещений;

- оборудование и содержание территорий предприятий продовольственной торговли согласно с действующими санитарными и техническими нормами проектирования;

- запрещение оборудования машинных отделений, холодильных камер, грузоподъемников

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	соответствии с действующими санитарными и техническими нормами проектирования;						
			- проектирование и строительство улиц с дорожным покрытием улучшенного качества;						
			- организация загрузки помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания, с торцов жилых зданий, не имеющих окон, из подземных тоннелей, со стороны магистралей при наличии специальных загрузочных помещений;						
			- оборудование и содержание территорий предприятий продовольственной торговли согласно с действующими санитарными и техническими нормами проектирования;						
			- запрещение оборудования машинных отделений, холодильных камер, грузоподъемников						
						1.19 – ППТ.1. ПЗ			Лист
									7
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата				





застройкой, восстановление на этих газонах травяного покрова;

– установление минимальных санитарных разрывов от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки.

## 7. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Сущ. положение	Проект
1	Территория в границах проектирования	тыс. м <sup>2</sup>	33,094	33,094
2	Жилой фонд, (общая площадь) в т.ч.	тыс. м <sup>2</sup>		
	а) существующий	тыс. м <sup>2</sup>	39,008	39,008
	б) новое строительство	тыс. м <sup>2</sup>	-	-
	в) снос	тыс. м <sup>2</sup>	-	-
3	Объекты культурно-бытового обслуживания, административно-делового назначения и прочие нежилые здания (всего, общей площади)	тыс. м <sup>2</sup>	14 378	18,711
3.1	В том числе новое строительство: площадки для игр детей, для занятий физкультурой взрослого населения, площадки для отдыха	тыс. м <sup>2</sup>	-	1,216
4	Площадь застройки	тыс. м <sup>2</sup>	10,484	12,058
4.1	Площадь озеленения	тыс. м <sup>2</sup>		4,291
4.2	Плотность застройки		1,61	1,74
4.3	Процент застройки	%	31,7	36,4
4.4	Процент озеленения	%		12,9
5	Улично-дорожная сеть и транспорт	тыс. м <sup>2</sup>		9,810
5.1	Жилые улицы и проезды	тыс. м <sup>2</sup>		6,193
6	Сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств (общей площади)	тыс. м <sup>2</sup>		
	а) гаражи	тыс. м <sup>2</sup>		1,500
	б) автостоянки	тыс. м <sup>2</sup>		
	- подземные	тыс. м <sup>2</sup>		
	- открытые	тыс. м <sup>2</sup>		3,617
7	Инженерная подготовка территории:			
	Защита от подтопления: устройство сопутствующего дренажа	км		
8	Протяженность сетей в части нового строительства	км		
8.1	Канализация	км		
8.2	Водоснабжение	км		
8.3	Дождевая канализация	км		
8.4	Теплоснабжение	км		
8.5	Электроснабжение	км		

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

Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подпис	Дата	1.19 – ППТ.1. ПЗ	Лист
							9