



Проектная мастерская

АРХКУБ

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектная мастерская АрхКуб»

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

Заказчик: ГК «Прогресс-Строй»

**Объект: «Проект планировки территории в границах
ул. Выучейского, ул. Г. Суфтина, ул. Володарского и
просп. Обводный канал площадью 5,9575 га»**

ТОМ 1

Положение о размещении объектов капитального строительства

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

51-20-ППТ

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

М.П.

2020 год

Содержание тома

Таблица регистрации изменений

Согласовано

Взам. ИНВ. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. Уч.	Лист	№док	Подп.
разработал		Бисерова Т.А.		02.12.20
Проверил		Калиненков А.Г.		02.12.20
II. контр.		Калиненков А.Г.		02.12.20
ИП		Калиненков А.Г.		02.12.20

51-20-ППТ.ТР

Таблица регистрации изменений

Стадия	Лист	Листов
P	1	1

Проектная мастерская



ARXкуб

Введение

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:

- Распоряжения главы муниципального образования «Город Архангельск» №2330р от 15.07.2020г. «О подготовке проекта планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Выучейского, ул. Г. Суфтина, ул. Володарского и просп. Обводный канал площадью 5,9575 га»;
 - Технического задания на подготовку проекта планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Выучейского, ул. Г. Суфтина, ул. Володарского и просп. Обводный канал площадью 5,9575 га;
 - Топографических данных, предоставленных департаментом градостроительства Администрации муниципального образования «Город Архангельск»;
 - Техническими регламентами, действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и другими нормативными документами.

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

- Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный решением Архангельской городской Думы от 02.04.2020 № 37-п;
 - Проект планировки Привокзального района муниципального образования «Город Архангельск», утвержденный распоряжением главы муниципального образования города Архангельска от 15.08.2018г. №2380р (Далее ППТ Привокзального района);
 - Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29.09.2020г. №68-п (далее П33);
 - Постановление правительства Архангельской области от 18.11.14 №460-пп «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)».

Проект планировки определяет:

- концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;
 - параметры застройки;
 - очередность освоения территории;
 - развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения;
 - организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания.

Масштаб материалов в графической части проекта: М1:10 000 и М1:2000, М1:1000.

1. Градостроительная ситуация

Территория площадью 5,9575 га определена для разработки проекта планировки территории расположена в Привокзальном районе города Архангельска. Территория находится в Домоностовском округе ограничена с юго-восточной стороны ул. Выучейского, ул. Г. Суфтина

Подп. и Инв. № подл.		51-20-ППТ.ТЧ							
		Изм.	Кол. Уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		
Разработал		Бисерова Т.А.			02.12.20	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Калиненков А.Г.			02.12.20		P	1	7
Н. контр.		Калиненков А.Г.			02.12.20		Проектная мастерская		
ГИП		Калиненков А.Г.			02.12.20			АРХкуб	

с севера, ул. Володарского с северо-западной и просп. Обводный канал с юго-западной стороны.

Географические координаты центра проектируемой территории 40°32'43" в.д. и 64°32'29" с.ш.

Проектируемая территория входит Привокзальный район – ядро города, где как и в Центральном районе, сосредоточены главные административно-управленческие функции, имиджевые городские объекты, сооружения, наиболее развитая и разнообразная система обслуживания населения не только города, но и тяготеющего к городу сопряженного населения.

Улица Выучейского и Обводный канал являются магистральными улицами районного значения; ул. Г. Суфтина и ул. Володарского – улицы местного значения. Проектируемая территория имеет достаточно сформировавшуюся систему связей с другими частями города и загородными объектами. На рассматриваемой территории расположены средне- и малоэтажная жилая застройка. Малоэтажная жилая застройка представлена многоквартирными деревянными домостроениями. На территории расположены объекты общественно-деловой застройки, объекты торговли, хаотично присутствуют хозяйствственные постройки и индивидуальные гаражи, имеется индивидуальная жилая застройка. При этом у проектируемой территории четко прослеживается периметральная застройка.

Согласно действующим ПЗЗ территория относится к в зоне градостроительного зонирования Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Через улицу Володарского территория граничит с деревянной малоэтажной застройкой; через ул. Суфтина - расположен объект здравоохранения и Управление МВД России по Архангельской области, многоэтажная застройка, школа №4; через ул. Выучейского - малоэтажная деревянная застройка, школа №8, детский сад №113; через просп. Обводный канал граничит со смешанной застройкой малоэтажными и высотными зданиями.

2. Характеристики планируемого развития территории

2.1 Планировочная структура

Подготовка проекта планировки осуществлена на основании действующего ППТ Привокзального района, утвержденного распоряжением №2380р от 15.08.2018г. главой муниципального образования.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными ППТ Привокзального района города и Правилах землепользования и застройки в г. Архангельске.

В соответствии с текущей принятой редакцией ППТ Привокзального района на проектируемой территории предлагалось:

- на земельном участке 29:22:050106:3035 предусматривалось общественная застройка с административно-деловым учреждением;
- на месте жилых домов с адресами: ул. Г. Суфтина 17, 19, 21 предполагалось строительство двухсекционного девятиэтажного жилого дома;
- на месте двухэтажных деревянных домов с адресами: ул. Володарского 76, 80, 80, корпус 1, 82, и индивидуального дома с адресом ул. Котласская д. 27 и на земельных участках 29:22:050106:7, 29:22:050106:13, 29:22:050106:17, 29:22:050106:18, 29:22:050106:19, 29:22:050106:20, 29:22:050106:2874 - трехэтажная парковка.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Лист
						2

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

По ул. Володарского и вдоль ул. Г. Суфтина создается пешеходная зона, устраивается твердое покрытие, организуются и упорядочиваются внутридворовые проезды, предусматриваются парковочные места.

Данным проектом предлагается изменить назначение и допускаемые габариты, предусмотренные действующим ППТ Привокзального района, размещаемых на проектируемой территории зданий.

2.2 Очередность освоения

Очередность в данном проекте определена следующим образом.

На первом этапе:

-на земельном участке 29:22:050106:3035 площадью 1805 м² – многоквартирный жилой дом этажностью 9 этажей и выше;

- на месте жилых домов с адресами: ул. Г. Суфтина 17, 19, 21 – два односекционных жилых дома с общим благоустройством. При этом учитывается, что жилой дом по адресу: ул. Г. Суфтина 17 (ул. Выучейского, 61) включен в программу развития застроенных территорий на основании решения Архангельской государственной думы от 23.06.2020 №263 «Об утверждении городской адресной программы развития застроенных территорий муниципального образования «Город Архангельск», а жилой дом, расположенный на перекрестке ул. Суфтина и ул. Выучейского, имеющий адрес: ул. Суфтина, д. 19 (ул. Выучейского, д. 63, корпус 1,) включен в реестр аварийных и непригодных для проживания жилых домов на основании распоряжения органа местного самоуправления от 11.10.2016 № 3143р (с изменениями и дополнениями от 02.11.2016):

- на земельном участке 29:22:050106:7 – административное здание ФГБУ «Судебно-экспертное учреждение федеральной противопожарной службы №93 «Испытательная пожарная лаборатория» МЧС России».

На втором этапе предлагается изменить габаритные размеры многоуровневой парковки на месте двухэтажных деревянных домов с адресами: ул. Володарского 76, 80, 80, корпус 1, 82, и индивидуального дома с адресом ул. Котласская д. 27 и на земельных участках 29:22:050106:13, 29:22:050106:17, 29:22:050106:18, 29:22:050106:19, 29:22:050106:20, 29:22:050106:2874.

В целях дальнейшей реализации этапов проектируемого ППТ для выделяемых участков под строительство Объектов полагается:

Для первого этапа реализации:

- изменить назначение ЗУ 29:22:050106:3035 из «общественной застройки» в «многоэтажная жилая застройка»;

Для второго этапа реализации (расчетный срок 2030 г.):

- для земельных участков 29:22:050106:13, 29:22:050106:17, 29:22:050106:18, 29:22:050106:19, 29:22:050106:20, 29:22:050106:2874 и неотведенных ЗУ, попадающих во 2 этап проектирования перевести вид разрешенного использования «хранение автотранспорта» из условно разрешенного вида в основной вид разрешенного использования: путем проведения публичных слушаний в соответствии с регламентом, установленным в ПЗЗ

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

2.3 Жилищный фонд

Проектом предполагается строительство жилищного фонда в размере 12 960 м². Застройку предполагается вести многоэтажными многоквартирными жилыми домами преимущественно девятиэтажными. При этом производится снос ветхого и малооцененного двухэтажного деревянного жилого фонда 3 442 м². Сохраняется жилая застройка в размере 31 474 м².

Существующая плотность проектируемой территории составляет ≈ 293 чел./ га., проектируемая - 319 чел./га. Численность населения возрастет с 1 746 чел. до 1 898 чел.

2.4 Система обслуживания населения

Квартал, в котором находится отведенная территория расположен в непосредственной близости от центральных улиц, насыщен объектами социальной инфраструктуры. В рассматриваемом квартале расположена школа №4, музыкальная школа «Классика», частный детский сад «Левушка», продовольственные и промтоварные магазины, аптеки. В смежных кварталах расположены детский сад №113 «Ветерок», школа №8. Действующим ППТ При вокзального района предусмотрено расширение школы №8.

Объекты здравоохранения (для совершеннолетнего населения) находятся на расстоянии 1 км, для несовершеннолетних – 850 м. В шаговой доступности расположены магазины продовольственных товаров и промышленных товаров, торгово-развлекательные центры, спортивно - оздоровительные объекты, объекты общественного питания.

Проектом предлагается к строительству новые объекты:

- административное здание ФГБУ «Судебно-экспертное учреждение федеральной противопожарной службы №93 «Испытательная пожарная лаборатория» МЧС России» общей площадью 256 м²

- трёхуровневой парковки площадью 10 870 м².

3. Улично-дорожная сеть и транспортная доступность

Развитие улично-дорожной сети и транспортного обслуживания включает в себя обустройство ул. Володарского, организацию внутри дворовых проездов, строительство открытых мест хранения автомобилей и закрытые многоуровневые парковки, организацию водостока поверхностных вод с проектируемой территорией путем назначения допустимых продольных и поперечных уклонов по улицам, максимально возможное сохранение естественного рельефа на участках нового строительства.

4. Вертикальная планировка

Абсолютные отметки по улично-дорожной сети проектируемого района колеблются от 5,55 м до 7,93 м в Балтийской системе высот.

При выполнении схемы вертикальной планировки на последующих стадиях проектирования предусмотреть организацию водоотвода путем назначения необходимых продольных и поперечных уклонов по улицам, обеспечивающих поверхностный сток вод естественным путем и к дождеприемным колодцам ливневой канализации, с максимально возможным сохранением естественного рельефа. Проектные уклоны улиц не должны превышать нормативные по Таблице 11.2 СП 42.13330.2016.

5. Инженерная подготовка территории

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

подтопление территории грунтовыми водами;

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Лист
						51-20-ППТ.ТЧ

наличие слабых и заторфованных грунтов.

Требуется проведение следующих мероприятий инженерной подготовки:

защита от подтопления;

мероприятия при строительстве на участках со слабыми и заторфованными грунтами.

Защита от подтопления

В рассматриваемых границах с целью отведения поверхностных вод и защиты территории от подтопления грунтовыми водами предусматривается устройство и реконструкция дождевой канализации с сопутствующим дренажом.

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: влажность, 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.

6. Инженерно-техническое обеспечение

На проектируемой территории расположены инженерные сети газоснабжения, хозяйственно-фекальной канализации и водоснабжения, дренажной и ливневой канализации, воздушные линии электропередач и освещения, теплосеть, подземные сети электроснабжения, сети связи. Вблизи домов по Обводному каналу д. 36 и Выучейского д. 59 расположены ТП. Вблизи зданий по адресам Володарского д. 74 и Выучейского д. 55 расположены опасные производственные объекты системы газоснабжения. Инженерные сети, попадающие в проектируемые пятна застройки, подлежат выносу. Конкретное положение выносимых сетей, а также точки подключения инженерные сети, необходимых для эксплуатации Объектов, размещаемых на проектируемой территории, уточняется на стадии «Проект» в соответствии с техническими условиями, выданными энергоснабжающими организациями.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Решения по выносу сетей из пятна застройки трехуровневой крытой парковки принять согласно действующему ППТ Привокзального района.

7. Основные природоохранные мероприятия

Проектируемая территория входит в 3 пояса 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 автостоянок, закрытых паркингов, гаражей. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае с последующим проведением натурных исследований и измерений,
- разработка проектов организации санитарно-защитных зон всех объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека,
- высадка деревьев и кустарников пылеулавливающих пород вдоль ул. Выучейского,
- организация отвода поверхностных вод в сеть дождевой канализации,
- максимально возможное сохранение и реконструкция существующих древесных насаждений,
- введение раздельной системы сбора бытовых отходов,
- приобретение и установка контейнеров объемом 0,75 м³ для сбора ТБО и прочие мероприятия, определенные в ППТ Привокзального района.

Остальные решения, принятые в действующем ППТ Привокзального района без изменения.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

8. Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
1	Проектируемая территория	га	5,9575
2.	Жилищный фонд:		
2.1	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ²	31 474
2.2	Существующий демонтируемый жилищный фонд	м ²	3 442
2.3	Новое строительство	м ²	12 960
3.	Общественная застройка		
3.1	Существующая сохраняемая общественная за- стройка	м ²	2 924
3.2	Демонтируемая застройка	м ²	0
3.3	Новое строительство	м ²	256
4.	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения		
4.1	Существующие сохраняемые здания и сооруже- ния	м ²	739
4.2	Существующие демонтируемые здания и соору- жения	м ²	1 800
4.3	Новое строительство	м ²	12 075
5.	Площадь застройки	га	1,6235
6.	Площадь проездов, парковок	га	1,4591
7.	Площадь озеленения	га	1,9705
8.	Процент озеленения	%	33
9.	Процент использования территории	%	67

Инв. № подл.	Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата