

ООО «РК-Инвест»

Заказчик Русанов А.Н.

«Проект внесения изменений в проект планировки Северного района муниципального образования «Город Архангельск» в части территории в границах ул. Партизанской, ул. Кировской, ул. Орджоникидзе и ул. Красных маршалов площадью 6,8592 га»

Проектная документация

Основная часть

2021-05- ППТ

Том 1

Архангельск

2021

Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
2021-05- ППТ.С1	Содержание тома	
2021-05- ППТ.ПЗ	Пояснительная записка	
	Графические материалы	
2021-05- ППТ лист 1	Схема планировки территории	

						2021-05-ППТ.С1		
						<i>Проект внесения изменений в проект планировки Северного района муниципального образования «Город Архангельск» в части территории в границах ул. Партизанской, ул. Кировской, ул. Орджоникидзе и ул. Красных маршалов площадью 6,8592 га</i>		
<i>Изм.</i>	<i>Колн.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
ГИП		Кузьмичев			11.21	П	1	
Разработал		Вацетис			11.21			
Проверил		Гарчук			11.21			
						Содержание тома		
						ООО «РК-Инвест»		

1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки Северного района муниципального образования «Город Архангельск» в части территории в границах ул. Партизанской, ул. Кировской, ул. Орджоникидзе и ул. Красных маршалов площадью 6,8592 га выполнен на основании распоряжения Главы городского округа «Город Архангельск» от 07 октября 2021 года №4071р проектной организацией ООО «РК-Инвест».

Технический заказчик – Русанов А.Н..

Проект внесения изменений в проект планировки территории разработан в соответствии с требованиями законодательства, установленными государственными стандартами, техническими регламентами в сфере строительства и градостроительства, в том числе Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Архангельской области, РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», Генеральным планом муниципального образования «Город Архангельск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п (с изменениями), Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденными решением Архангельской городской думы от 20 сентября 2017 года №567, региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года №123-пп, а также иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования «Город Архангельск».

В проекте учитываются основные положения Генерального плана муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), Правил землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), и иных законов и нормативно правовых актов Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования «Город Архангельск».

<i>Изм.</i>	<i>Кол.</i>	<i>Лист</i>	<i>№док</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>

2021-05-ППТ.ПЗ

Лист

2

Территория проектирования расположена в зоне затопления и подтопления муниципального образования «Город Архангельск» (территориальные округа Соломбальский, Северный). В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Водный Кодекс Российской Федерации.

Кроме того, данная территория расположена в охранной зоне стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей природной среды - пункт наблюдений за загрязнением атмосферного воздуха Архангельск №6. В границах охранной зоны без согласования с ФГБУ «Северное УГМС» запрещается: -возводить любые здания и сооружения; -сооружать оросительные и осушительные системы; -производить горные, строительные, монтажные, взрывные работы и планировку грунта; -высаживать деревья, складировать удобрения, устраивать свалки, выливать растворы кислот, солей, щелочей; -устанавливать стоянки автомобильного и водного транспорта, тракторов и других машин и механизмов; -перемещать и производить засыпку и поломку опознавательных и сигнальных знаков, контрольно-измерительных пунктов.

Планируемые многоквартирные среднеэтажные жилые дома не нарушают, а дополняют сложившуюся существующую застройку.

4. 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.

4.1. Положение о размещении объектов капитального строительства

На проектируемой территории находятся малоэтажные жилые дома, в том числе подлежащие сносу, а так же административные здания и торговый центр.

На территории проектирования размещаются объекты местного значения, объекты федерального и регионального значения расположены за границами территории.

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

- ул. Красных Маршалов, д. 9 – 2-х этажный жилой дом;

Изм.	Кол.	Лист	Нодок	Подпись	Дата

- ул. Орджоникидзе, д. 7 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Орджоникидзе, д. 5 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Орджоникидзе, д. 5, корп.1 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Горького, д. 5 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Орджоникидзе, д. 3 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Орджоникидзе, д. 3, корп. 1 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Горького, д. 5 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Орджоникидзе, д. 3 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Орджоникидзе, д. 3, корп. 1 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Горького, д. 3 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Кировская, д. 15 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. Горького, д. 6 – 2-х этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Горького, д. 4, корп. 1 – 2-х этажный жилой дом (ИЖС);
- ул. Горького, д. 4 – 2-х этажный жилой дом;
- ул. С. Орджоникидзе, д. 7, корп. 1 - административное здание;
- ул. Партизанская, д. 31, стр. 5 - административное здание;
- ул. Партизанская, д. 31, стр. 4 - административное здание;
- ул. Партизанская, д. 31, стр. 3 - административное здание;
- ул. Партизанская, д. 31, стр. 1 - административное здание;
- ул. Партизанская, д. 31, стр. 2 - административное здание;
- ул. Партизанская, д. 31 - административное здание;
- ул. Партизанская, д. 31, стр. 7 - административное здание;
- ул. Кировская, д. 17, корп. 1 - административное здание;
- ул. Кировская, д. 17 – торговый комплекс.

4.2. Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры

На территории проектирования общая площадь квартир в существующих жилых домах составляет – 5569 м². Проектом планировки территории предусмотрен снос всех существующих жилых домов.

Общая площадь квартир в проектируемых жилых домах – 36000 м².

Количество проживающих человек в жилых домах, исходя из нормы площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека 30 м² для типа жилого дома по уровню комфорта – стандартное жилье, согласно СП 42.13330.2016 (далее – СП 42. Градостроительство) Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* п. 5.6.:

$$36000 \text{ м}^2 / 30 \text{ м}^2 = 1200 \text{ человек.}$$

Изм.	Кол.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата

2021-05-ППТ.ПЗ

Лист

6

Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 564, количество машино-мест для транспорта инвалидов принимается 10% от общего количества парковочных мест (таблица 20).

$$233 * 10\% = 24$$

В проекте принимаем 233 машино-места, в т.ч. 24 мест для МГН.

Проектом на участке в границах ул. Партизанской, ул. Кировской, ул. Орджоникидзе и ул. Красных маршалов предусмотрено 233 машино-места.

Расчёт минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта для земельного участка 29:22:031015:8 в соответствии со статьей 22 правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск».

Необходимое количество парковочных мест, предназначенных для жителей жилых домов рассчитывается исходя из общей жилой площади проектируемых и существующих жилых домов: 1 место на 240 кв. м общей площади жилых помещений, при этом не менее 60% необходимого количества мест разместить в границах земельного участка.

Общая жилая площадь проектируемого многоквартирного жилого дома (1-я очередь строительства) составляет: 3000 м²

Тогда $3000 \text{ м}^2 / 240 \text{ м}^2 = 13$ машино-мест $* 0,6 = 8$ машино-мест – необходимое общее количество мест для стоянки в границах территории проектирования.

Проектом для земельного участка 29:22:031015:8 предусмотрено 8 машино-мест. Проектом межевания территории уточнить границы земельного участка 29:22:031015:8 для размещения указанных выше машино-мест в количестве 8 штук.

Участок обеспечен всеми необходимыми объектами инфраструктуры. В непосредственной близости от участка проходят магистральные сети водопровода, канализации, электроснабжения, связи. Отведение хозяйственно-бытовых стоков планируемой застройки предполагается локальное. Теплоснабжение планируемой застройки предполагается локальное, от индивидуальных тепловых систем.

Проектируемые объекты оборудуются всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими нормами и требованиями.

Правообладателем участков сетей водоснабжения и водоотведения на проектируемой территории является городской округ «Город Архангельск». В границах проектируемой территории необходимо провести работы по демонтажу и реконструкции следующих сетей водоснабжения и водоотведения:

Участки водопроводных (далее – В1) и канализационных (далее – К1 и Кн) сетей попадающих под демонтаж:

Объект по адресу: внутриквартальная сеть в границах ул. Орджоникидзе, ул. Горького, ул. Красных маршалов и ул. Кировская

1. В1, Чугун, D=65 мм, L=407 м (29:22:000000:1747)
2. В1, ПНД, D=40 мм, L=86 м (29:22:000000:1747)
3. В1, Чугун, D=100 мм, L=35 м (29:22:000000:1747)
4. К1, Чугун, D=150 мм, L=543 м (29:22:031201:91)

Изм.	Кол.	Лист	Нодок	Подпись	Дата

2021-05-ППТ.ПЗ

Лист

11

- 5. К1, ПНД, D=160 мм, L=12 м (29:22:031201:91)
Объект по адресу: ул. Орджоникидзе, д. 5, корп. 1
- 1. В1, Чугун, D=65 мм, L=27 м (29:22:000000:1747)
- 2. К1, Чугун, D=150 мм, L=53 м (29:22:031201:91)
Объект по адресу: ул. Орджоникидзе, д. 3, корп. 1
- 1. В1, Чугун, D=65 мм, L=10 м (29:22:000000:1747)
- 2. К1, Чугун, D=150 мм, L=46 м (29:22:031201:91)
Объект по адресу: ул. Орджоникидзе, д. 7, корп. 1
- 1. В1, Сталь, D=50 мм, L=16 м (29:22:000000:1747)
- 2. К1, Чугун, D=150 мм, L=13 м (29:22:031201:91)
Объект по адресу: ул. Кировская, д. 15
- 1. В1, Сталь, D=50 мм, L=48 м (29:22:000000:1747)
Объект по адресу: ул. Горького, д. 3
- 1. В1, Сталь, D=50 мм, L=80 м (29:22:000000:1747)
Объект по адресу: ул. Горького, д. 4
- 1. В1, ПНД, D=32 мм, L=9 м (29:22:000000:1747)
- 2. К1, Чугун, D=150 мм, L=40 м (29:22:031201:91)
Объект по адресу: ул. Горького, д. 5
- 1. В1, Сталь, D=50 мм, L=12 м (29:22:000000:1747)
Объект по адресу: ул. Орджоникидзе, д. 5
- 1. В1, Сталь, D=50 мм, L=7 м (29:22:000000:1747)
Объект по адресу: ул. Орджоникидзе, д. 3
- 1. В1, Сталь, D=50 мм, L=7 м (29:22:000000:1747)
Объект по адресу: ул. Орджоникидзе, д. 7
- 1. В1, Сталь, D=50 мм, L=7 м (29:22:000000:1747)
Объект по адресу: ул. Красных маршалов, д. 9
- 1. В1, Сталь, D=50 мм, L=12 м (29:22:000000:1747)
Объект по адресу: ул. Красных маршалов, д. 11
- 1. В1, ПНД, D=25 мм, L=8 м (29:22:000000:1747)

Участки водопроводных (далее – В1) и канализационных (далее – К1 и Кн) сетей попадающих под реконструкцию:

- 1. К1, Чугун, D=150 мм, L=236 м (29:22:031201:91) (для восстановления канализационной сети для объекта по ул.Кировская, д. 17).
- 2. К1, Чугун, D=150 мм, L=100 м (29:22:031201:91) (для восстановления канализационной сети для объекта по ул.Кировская, д. 17).
- 3. К1, Чугун, D=150 мм, L=221 м (29:22:031201:91) (магистральный участок канализационной сети, попадающий под перспективные объекты капитального строительства).
- 4. К1, ПЭ, D=250 мм, L=30 м (29:22:031201:91) (магистральный участок канализационной сети, попадающий под перспективные объекты капитального строительства)
- 5. В1, Чугун, D=150 мм, L=265 м (29:22:000000:1747) (магистральный участок канализационной сети, попадающий под перспективные объекты капитального строительства).
- 6. В1, Сталь, D=50 мм, L=109 м (29:22:000000:1747) (для восстановления водопроводной сети для объекта по ул. Кировская, д. 17).
- 7. В1, ПНД, D=32 мм, L=35 м (29:22:000000:1747) (для восстановления

Изм.	Кол.	Лист	Нодок	Подпись	Дата

4.4. Техничко-экономические показатели

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Сущест. положение	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.1	Площадь планировки территории	га	6,8592	6,8592
	в том числе			
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами		4,2541	4,2541
	многофункциональная общественно-деловая зона		1,5436	1,5436
1.2	зона специализированной общественной застройки	га	1,0615	1,0615
	Площадь существующей застройки,		0,6915	1,0071
	в том числе			
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами		0,2960	0,4300
1.3	многофункциональная общественно-деловая зона	га	0,3671	0,3671
	зона специализированной общественной застройки		0,0284	0,2100
	Площадь ликвидируемой застройки (снос)			0,3244
	в том числе			
1.4	жилой застройки	га		0,2960
	общественной застройки			0,0284
1.3	Площадь проектируемой застройки	га	-	0,0600
1.4	Площадь перспективной застройки	га	-	0,5800
	в том числе			
	жилой застройки			0,3700
1.5	общественной застройки	га	-	0,2100
	Площадь покрытия проездов, мест для стоянки			0,9085
1.6	Площадь покрытия тротуаров, дорожек	га	0,4410	0,7089
1.7	Площадь покрытия площадок общего пользования	га	0,045	0,3687
1.8	Площадь озеленения территории	га	4,7768	3,0516

Изм.	Кол.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата

2021-05-ППТ.ПЗ

Лист

14

составляет 0,4. Таким образом, рассчитанный коэффициент застройки 0,11 не превышает нормативный показатель.

Коэффициент плотности застройки (№ п/п 1.10) определяется как: отношение общей площади всех существующих, проектируемых и перспективных зданий и сооружений к площади планировки территории:

$$\text{Коэфф-т плотности застройки} = 3,6000 \text{ га} / 4,2541 \text{ га} = 0,85$$

Коэффициент плотности застройки территории в соответствии с разделом 2 «Положения о территориальном планировании муниципального образования «Город Архангельск» Генерального плана муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п (с изменениями), для застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами составляет 1,7. Таким образом, рассчитанный коэффициент плотности застройки 0,85 не превышает нормативный показатель.

Процент озеленения территории (№ п/п 1.11) определяется как: отношение площади озеленения к площади планировки территории:

$$\% \text{ озеленения} = 3,0516 \text{ га} / 6,8592 \text{ га} = 0,4449 \times 100\% = 44,49\%$$

Площадь озелененных территорий квартала многоквартирной застройки жилой зоны должна составлять не менее 25% площади территории квартала. Таким образом, при показателе процента озеленения в 44,49%, необходимое озеленение в квартале обеспечено.

5. Положение 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.

На 1 этапе планируется возведение на ЗУ 29:22:031015:8 многоквартирного жилого дома этажностью 8 этажей. Расчетный срок строительства – 2025 год.

На последующем этапе планируется возведение многоквартирных жилых домов этажностью 8 этажей (перспектива), а так же детского дошкольного учреждения в границах ул. Горького, ул. Кировской, ул. Орджоникидзе и ул. Красных маршалов

Очередность в данном проекте планировки территории принята в соответствии с Генпланом муниципального образования "Город Архангельск". Расчетный срок строительства - 2025 год, перспектива - 2035 год.

Изм.	Кол.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата

2021-05-ППТ.ПЗ

Лист

16



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей)
- общественная застройка
- территория детских учреждений (перспектива)
- инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения
- проезжая зона для автотранспорта, зона автостоянок открытого типа
- пешеходная зона
- здания с подземным паркингом
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- 3 -номер здания, сооружения
- красная линия
- границы земельных участков
- границы территории проектирования (S=6,8592 га)

Примечание:
 1. Данный чертёж выполнен на плане картографическом материале, выданном департаментом градостроительства Администрации МО "Город Архангельск".

						31015-2021- ППТ		
						Проект внесения изменений в проект планировки Северного района муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Партизанской, ул. Кировской, ул. Орджоникидзе и ул. Красных маршалов площадью 6,8592 га		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал					12.21			
						Основная часть		
						П	1	1
						ООО "РК-Инвест"		
						формат А2		
Н.контр.						Схема планировки территории М 1:1000		
ГИП						12.21		