

Индивидуальный предприниматель

Нечаева Людмила Николаевна

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК» В ГРАНИЦАХ ПРОСП. ЛЕНИНГРАДСКОГО И УЛ. ПРОКОПИЯ ГАЛУШИНА
ПЛОЩАДЬЮ 1,8958 ГА**

20.018– ППТ

Том 1

«Основная часть проекта планировки территории»

Архангельск
2020

Инд. № 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
ПРОСП. ЛЕНИНГРАДСКОГО И УЛ. ПРОКОПИЯ
ГАЛУШИНА ПЛОЩАДЬЮ 1,8958 ГА**

20.018– ППТ

Том 1

«Основная часть проекта планировки территории»

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

ГИП


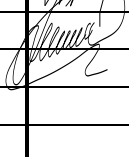


Нечаева Л.Н.

Архангельск
2020

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
20.018-ППТ.С1	Содержание тома	3
20.018-ППТ	Основная часть проекта планировки территории	
20.018-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	
20.018-ППТ-ГЧ	Графическая часть	
20.018-ППТ-ГЧ-1	Чертеж красных линий Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000	9
20.018-ППТ-ГЧ-2	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000	10

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

						20.018-ППТ.С1		
Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подп	Дата			
ГИП		Нечаева			08.2020	Стадия	Лист	Листов
Исполнил		Шилова				П	1	1
						Содержание тома		
						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 просп. Ленинградского и ул. Прокопия Галушина площадью 1,8958 га разработан проектной организацией ИП Нечаева Л.Н.

Основанием для разработки проекта являются:

- Распоряжение Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 03.06.2020 № 1808р;
- Техническое задание на подготовку проекта планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах просп. Ленинградского и ул. Прокопия Галушина площадью 1,8958га (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 16 марта 2020 г. № 24-п (с изменениями);
- Проектом планировки района «Майская горка» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20.02.2015 г. № 425 р (с изменениями);
- Местными нормативами градостроительного проектирования утвержденные Решением Архангельской городской Думы от

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					20.018 – ППТ – ТЧ			
			Изм.	Кол.уч	Лист	Индок				Подп.
			ГИП		Нечаева Л.Н.		09.2020	Стадия	Лист	Листов
			Разработал		Шилова Д.А.			П	1	5
								ИП Нечаева Л.Н.		
								Текстовая часть		

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» в границах просп. Ленинградского и ул. Прокопия Галушина площадью 1,8958га проект разрабатывается в один этап.

Целями разработки проекта являются:

- размещение многоквартирного жилого дома на проекте планировки района Майская горка;
- 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. №							20.018 – ППТ – ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		2

- чертеж красных линий (см. лист 20.018-ППТ-ГЧ-1);
- чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры (см. лист 20.018-ППТ-ГЧ-1);
- чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (см. лист 20.018-ППТ-ГЧ-2)

1.2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северная Двина, в юго-восточной части района Майская горка города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 1,8958 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с северо-восточной стороны – просп. Ленинградский,
- с юго-западной стороны – река Северная Двина,
- с северо-западной стороны – существующее административное здание по адресу пр. Ленинградский, д. 40;
- с юго-восточной стороны – существующее здание Церкви Христиан-Адвентистов Седьмого Дня, по адресу просп. Ленинградский, д. 42.

Проектируемая территория не является центром города, но 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 района Майская горка 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 району Майская горка, свободна от застройки, на ней нет объектов, подлежащих сносу.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	20.018 – ППТ – ТЧ	Лист
							3

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

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 внутриворотовых 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 кадастровым номером **29:22:060420:286** предполагается размещение многоэтажного жилого дома. Площадь участка **S уч. = 8556 м²**.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» в границы проектируемой территории попадает одна зона – зона многоэтажных жилых домов Ж-4-2.

Основные виды разрешенного использования - среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общежития, бытовое обслуживание, образование и просвещение, религиозное использование, деловое управление, магазины, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, водный спорт.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: расстояния между домами внутри квартала (группой домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции; вместимость гаражей (подземных, полузаглублённых) не должна превышать 300 машин; максимальный процент застройки в границах земельных участков- 40%.

В границах проекта планировки территории установлены зоны с особыми условиями использования территории:

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и Дата
							Инв. № подл.

- 2 пояс санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- водоохранная зона, прибрежная защитная полоса водных объектов;
- рыбоохранная зона.

Границы зон с особыми условиями использования территории отражены на схеме границ зон с особыми условиями использования территории (20.018-ППТ-ГЧ-5).

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 на начало 20 века и в зону наблюдения культурного слоя В (20.018-ППТ-ГЧ-3)

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

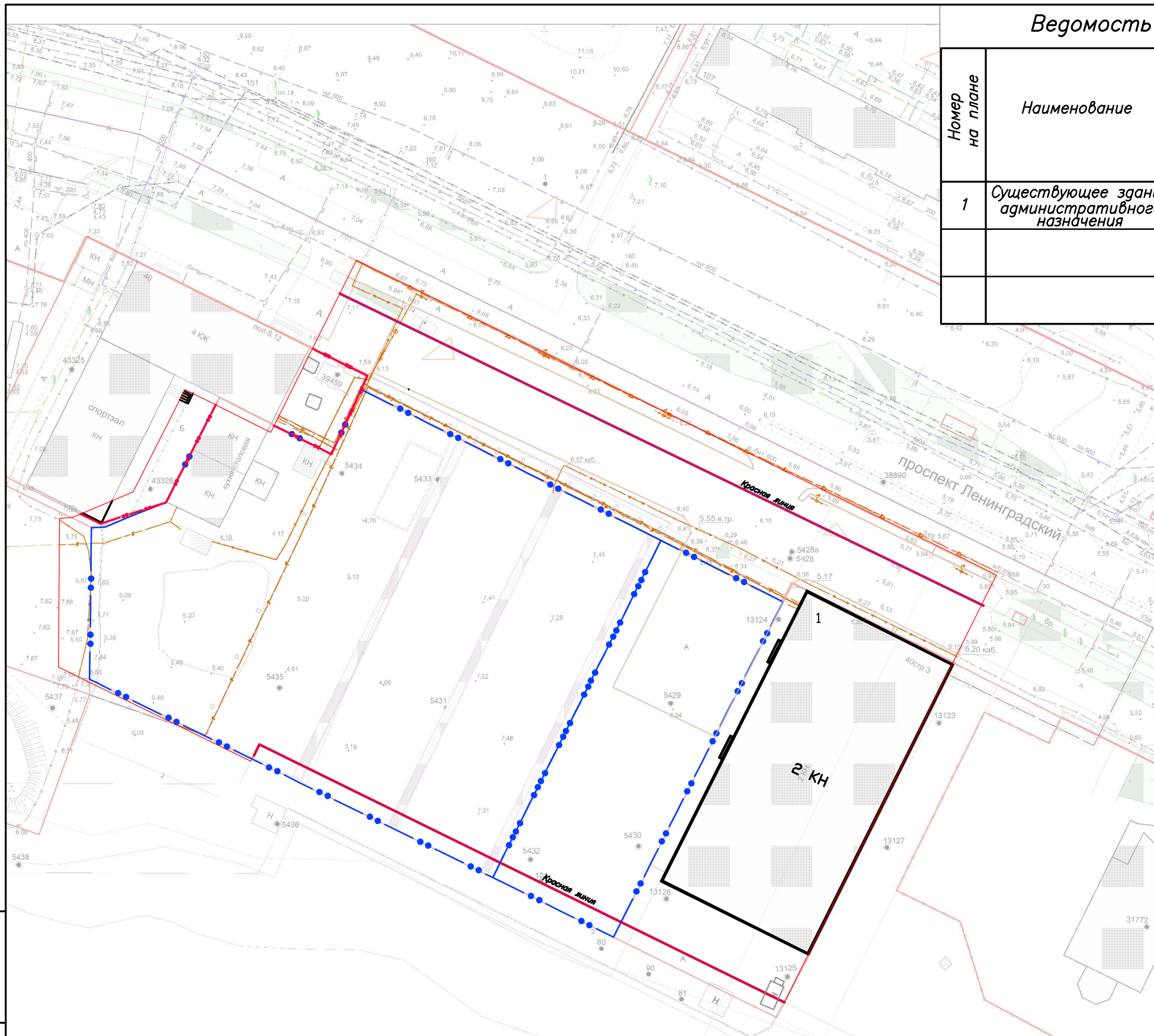
Очередность планируемого развития территории

Таблица 1

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

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

							20.018 – ППТ – ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата			5



Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				строительный объем, м ³	
			зданий		застройки		общая		ялины	всего
			здания	все-го	здания	все-го	здания	все-го		
1	Существующее здание административного назначения	2	1							

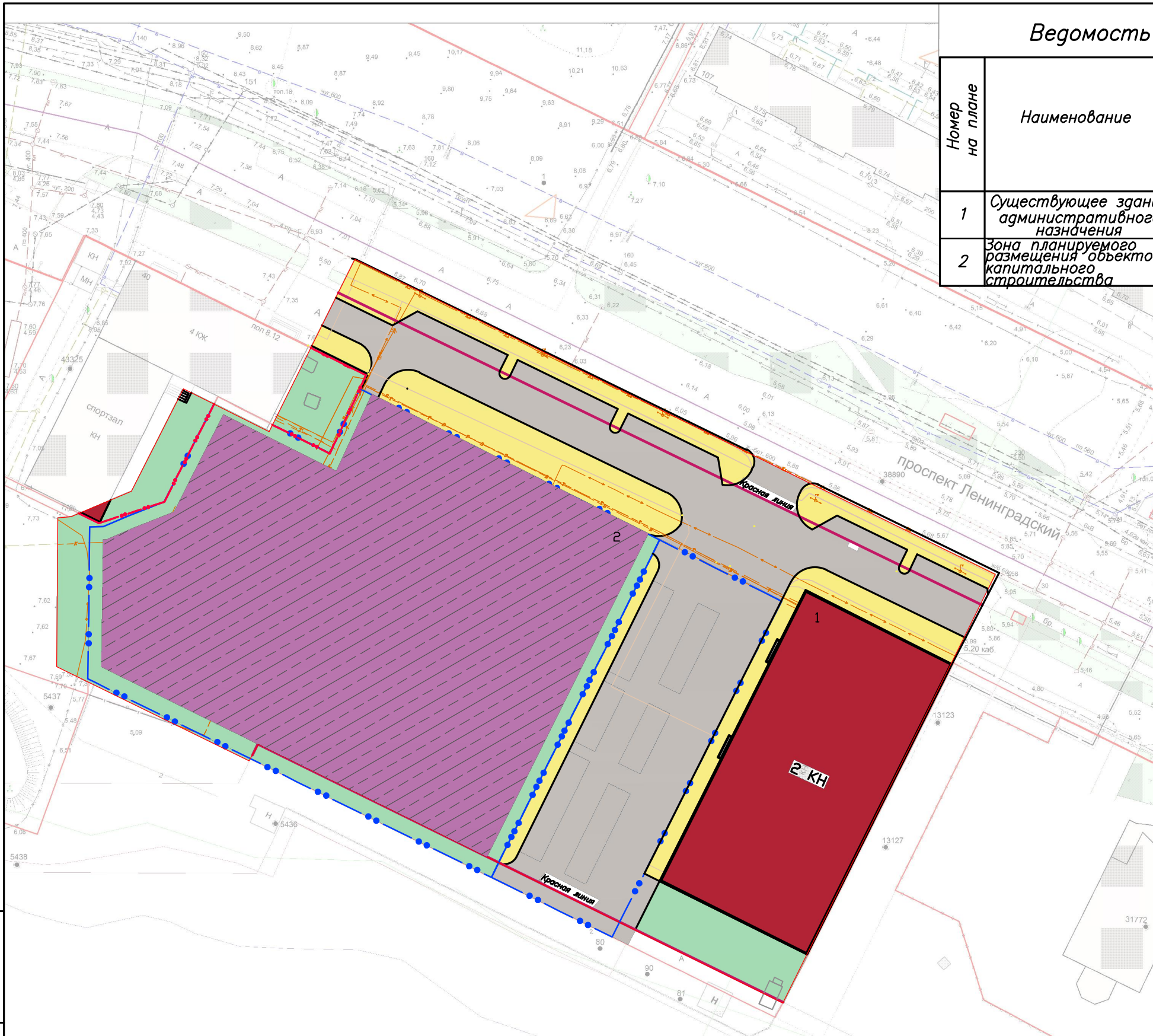
Условные обозначения

- Красная линия
- Граница проектируемого участка
- - - Границы земельных участков
- Граница проектирования
- Существующие здания и сооружения
- в— Существующие сети водопровода
- к— Существующие сети канализации
- кн— Существующие сети ливневой канализации
- т— Существующие тепловые сети
- Существующие кабели электропередачи от 1кВ и выше
- ◁— Существующие кабели электропередачи до 1кВ

Инв. N подл. Подпись и дата. Взамен инв. N

						20.018-ППТ-ГЧ			
						Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах просп. Ленинградского и ул. Прокопия Галушина площадью 1.8958 га			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Нечаева Л.Н.					П	1	
Исполнил						Чертеж красных линий Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1 :1000	ИП Нечаева Л.Н.		

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				строительный объем, м	
			квартир		застройки		общая		ялнбэ	всего
			здания	все-го	здания	все-го	здания	все-го		
1	Существующее здание административного назначения	2	1							
2	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства									



Условные обозначения

- Красная линия
- Граница проектируемого участка
- - - Границы земельных участков
- Граница проектирования
- Существующие здания и сооружения
- - - в - - - Существующие сети водопровода
- - - к - - - Существующие сети канализации
- - - л - - - Существующие сети ливневой канализации
- - - т - - - Существующие тепловые сети
- - - U - - - Существующие кабели электропередачи от 1кВ и выше
- - - U - - - Существующие кабели электропередачи до 1кВ
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- Общественная застройка
- Озелененные территории
- Внутриквартальные проезды
- Основные пешеходные связи

Инф. и подл. / Подпись и дата / Взамен инф.И

						20.018-ППТ-ГЧ					
						Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах просп. Ленинградского и ул. Прокопия Галушина площадью 1.8958 га					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов		
	ГИП	Нечаева Л.Н.					П	2			
Исполнил						Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1 :1000	ИП Нечаева Л.Н.				