



Проектная мастерская

**АРХкуд**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектная мастерская АрхКуд»

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

Заказчик: ООО «Аксель-Норд»

**Объект: «Проект планировки территории муниципального  
образования «Город Архангельск» в границах  
ул. Дачной, Окружного шоссе, ул. Папанина и ул. Воронина В.И.  
площадью 8,2816 га»**

**53-21-ППТ**

**ТОМ 2**

**Материалы по обоснованию проекта планировки**

Главный инженер проекта: \_\_\_\_\_ /А. Г. Калининков/

М.П.

2021 год





## 1. Общие положения

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» №111р от 19.01.2021г. «О подготовке проекта планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Дачной, Окружного шоссе, ул. Папанина и ул. Воронина В.И. площадью 8,2816 га»;

- Технического задания на подготовку проекта планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Дачной, Окружного шоссе, ул. Папанина и ул. Воронина В.И. площадью 8,2816 га»;

- Топографических данных, предоставленных департаментом градостроительства Администрации муниципального образования «Город Архангельск»;

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020);

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020);

- Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 06.04.2021г. №14-п (далее ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск"),

- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017г №567;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 4.3130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"

- Технических регламентов, действующем законодательстве Российской Федерации, Архангельской области и других нормативных документов.

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

- Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный решением Архангельской городской Думы от 02.04.2020 № 37-п (далее Генеральный план);

- Проект планировки района «Майская Горка» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденный распоряжением главы муниципального образования города Архангельска с изменениями от 31.07.2018г. №2181р (Далее ППТ района Майская Горка);

Проект планировки определяет:

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

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

53-21-ППТ.ТЧ

Изм.	Кол. Уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Разработал		Бисерова Т.А.			13.05.21	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Калиненко О.В.			13.05.21		Р	1	10
Н. контр.		Калинников А.Г.			13.05.21		 Проектная мастерская <b>АРХкуб</b>		
ГИП		Калинников А.Г.			13.05.21				

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

## 2. Карта планировочной структуры территории поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры

Графическое отображение планировочной структуры территории см. лист 1 раздела 53-21-ППТ «Материалы по обоснованию».

## 3. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных

Для разработки проекта планировки территории Заказчиком предоставлены топографические данные. Дополнительных изысканий не требуется.

## 4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее ОКС) определены с учетом:

- Пунктов 2, 3 Статьи 21 ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск",
- Таблицы 1 СП 4.3130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты»,
- Пункта 12.26 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,
- Принципов архитектурно- планировочной композиции с сохранением существующей линии застройки.

Графическое отображение границ зон планируемого размещения ОКС см. лист 2 раздела 53-21-ППТ «Материалы по обоснованию».

## 5. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети

### 5.1 Современное состояние

Транспортная доступность к проектируемой территории осуществляется с автомобильных дорог федерального значения – ул. Папанина, Окружное шоссе, с магистральной улицы районного значения – ул. Воронина В.И., а также по улице местного значения – ул. Дачная.

Обслуживание пассажиропотока осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси. Остановки общественного транспорта, с которых осуществляется связь территории с другими частями города расположены на ул. Дачная – в 2,5 минутах ходьбы (190 м) от наиболее удаленного объекта. Дополнительные мероприятия по развитию системы транспортного обслуживания не требуются.

Схему организации движения транспорта и пешеходов см. лист 3 раздела 53-21-ППТ «Материалы по обоснованию».

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	53-21-ППТ.ТЧ	Лист
							2

## 5.2. Проектное решение

### Расчет машино-мест на основе Приложения Ж СП 42.13330.2016 для общественной застройки:

На проектируемой территории расположены объекты:

- здания автосалонов в количестве двух;
- здания авторемонтных мастерских в количестве двух;
- административные здания в количестве двух;
- супермаркет;
- конгрессно-выставочный центр;
- здание склада.

Строящиеся объекты территории:

- административное здание.

Проектируемые объекты:

- здания автосалонов в количестве трех.

На основании данных, предоставленных заказчиком, выполним расчет нормативного количества машино-мест:

1) общая площадь существующих и проектируемых автосалонов составляют: 9795,6 м<sup>2</sup>.

Норма расчёта стоянок автомобилей для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, в том числе автосалонов, составляет 1 машино-место на 60-70 м<sup>2</sup> общей площади. Таким образом, расчетное количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей сотрудников и посетителей автосалонов (поз. 1, 2, 3, 4, 18):  $9795,6/70=139,9\approx 140$  м-м

2) общая площадь авторемонтных мастерских составляют: 862,6 м<sup>2</sup>, количество рабочих мест приёмщиков составляет: 10

Норма расчёта стоянок автомобилей для ремонтных мастерских составляет 1 машино-место на 1-2 рабочих места приёмщика. Таким образом, расчетное количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей посетителей авторемонтных мастерских (поз. 5, 14):  $10/2\approx 5$  м-м

3) общая площадь существующих и строящегося административных зданий составляет 11503 м<sup>2</sup>.

Норма расчёта стоянок автомобилей для административно-управленческих учреждений составляет 1 машино-место на 100-120 м<sup>2</sup> общей площади. Таким образом, расчетное количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей сотрудников и посетителей административных зданий (поз. 6, 9, 16):  $11503/120=95,8\approx 96$  м-м.

4) общая площадь супермаркета составляет: 1039,0 м<sup>2</sup>.

Норма расчёта стоянок автомобилей для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и непродовольственной групп в том числе супермаркетов, составляет 1 машино-место на 40-50 м<sup>2</sup> общей площади. Таким образом, расчетное количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей сотрудников и посетителей супермаркета (поз. 7):  $1039/50 = 20,78 \approx 21$  м-м.

5) Число единовременных посетителей, работников выставочного центра 500 чел. согласно проекту 30-01/2017.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Норма расчёта стоянок автомобилей для выставочно-музейных комплексов, выставочных залов, составляют 1 машино-место на 6-8 одновременных посетителей. Таким образом, расчетное количество машиномест для временного хранения легковых автомобилей сотрудников и посетителей выставочного центра (поз. 10):  $500/8 = 62,5 \approx 63$  м-м.

Исходя из расчетов, потребность в машино-местах составляет 325.

На проектируемой территории предполагается упорядочить систему внутриквартальных проездов и открытых стоянок для хранения автомобилей. Всего после реорганизации системы автомобильных стоянок на рассматриваемой территории существует возможность организовать 736 машино-мест, среди них 120 машино-мест на платной автостоянке по адресу: ул. Дачная, д. 46. Помимо этого вблизи проектируемой территории возможно организовать 51 машино-место.

Заезд автотранспорта на проектируемую территорию осуществляется с улиц Воронина В.И., Папанина, Дачной. При этом заезд с улицы Папанина возможен только с полосы движения, направленной от Окружного шоссе к ул. Воронина. Доступ к объектам осуществляется посредством существующих и проектируемых внутриквартальных проездов. Предполагается упорядочить систему внутриквартальных проездов и открытых стоянок для хранения автомобилей. По улицам Дачная, В.И. Воронина, Окружное шоссе устраиваются пешеходные связи с твердым покрытием, формируется доступная среда для маломобильных групп населения.

С развитием застройки проектируемой территории образуется существенное увеличение исходящего потока автотранспорта с улиц Дачная, Воронина В.И., и как следствие, с ул. Папанина, Окружного шоссе. Продление проспекта Московский до улицы Воронина В.И., заложенное в ППТ района Майская Горка будет способствовать частичной разгрузке ул. Папанина в направлении движения на мост через р. Северная Двина.

## 6. Схема границ территорий объектов культурного наследия

На проектируемой территории объекты культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды отсутствуют.

## 7. Схема границ зон с особыми условиями использования территории

Схема границ зон с особыми условиями использования территории включает в себя границы санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и охранных зон (см. лист 4 раздела 53-21-ППТ «Материалы по обоснованию»).

Границы зон с особыми условиями использования территории определены в соответствии:

- с «Картой границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Город Архангельск»,
- с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов",
- с Постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009г.,
- с пунктом 12.26 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

## 8. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Проектом планировки территории не предполагается возведение объектов регионального значения, объектов местного значения.

Взам. Инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	53-21-ППТ.ТЧ	Лист
					4								

## 9. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

Территория площадью 8,2816 га определена для разработки проекта планировки территории расположена в территориальном округе Майская горка города Архангельска.

Географические координаты центра проектируемой территории 40°40'21" в.д. и 64°31'2" с.ш. Границами разработки проекта планировки являются:

- с северной стороны – ул. Дачная,
- с северо-восточной – Окружное шоссе,
- с юго-восточной – ул. Папанина,
- с юго-западной – ул. В.И. Воронина

Проектируемая территория прилегает к той части города, где сосредоточены объекты производственного характера, жилые массивы с многоэтажными домами и малоэтажными частными домостроениями, образовательные учреждения и здания административного назначения. На проектируемой территории объекты культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды отсутствуют. Отсутствуют объекты жилого фонда.

На проектируемой территории расположены инженерные коммуникации: сети водоснабжения и водоотведения, ливневая, дренажная и напорная канализация, тепловые сети, электрические и телефонные кабели, наружное освещение и высоковольтные линии электропередач, трансформаторные подстанции.

Квартал, в котором находится отведенная территория расположен в непосредственной близости от центральных улиц. На рассматриваемой территории расположены общественные здания административного назначения, автосалоны и авторемонтные мастерские, супермаркет, вблизи пересечения улицы Папанина и Окружного шоссе – выставочный центр. Ведётся строительство административного здания (поз. 16). Существующие объекты представлены малоэтажной застройкой: административные здания 1-3 этажные, существующие автосалоны – двухэтажные, авторемонтные мастерские имеют 1-2 этажа, супермаркет -1 этаж, выставочный центр – двухэтажный. Присутствуют одноэтажные хозяйственные постройки, регулярные и хаотичные зеленые насаждения. На территории отсутствуют объекты жилого фонда.

В целом территорию можно охарактеризовать как благоустроенную, однако, частично или полностью отсутствуют организованные проезды и парковки для автомобилей, выполненные из твердых покрытий, пешеходные связи местами не обустроены, озеленение имеет заброшенный характер.

Все существующие здания, сооружения и коммуникации отображены на схеме, отображающей местоположение сущ. ОКС и прочих (см. лист 5 раздела 53-21-ППТ «Материалы по обоснованию»).

## 10. Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории

### 10.1 Планировочное и архитектурно-пространственное решение

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными ППТ района «Майская Горка» и ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск".

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	53-21-ППТ.ТЧ	Лист
							5

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды;
- создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;
- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обновлением инженерной инфраструктуры;
- создание безопасной среды.

Данным проектом предлагается изменить допустимые габариты размещаемых на проектируемой территории зданий. Вид разрешенного использования земельных участков не требуется изменять.

Проектом предлагаются к строительству новые объекты 1-2 этажные в продолжении существующих зданий автосалона и сложившейся общественной деятельности:

- здание автосалона общей площадью 1978 м<sup>2</sup> (поз. 1);
- здание автосалона общей площадью 761 м<sup>2</sup> (поз. 2);
- здание автосалона общей площадью 2113 м<sup>2</sup> (поз. 18).

## 10.2. Градостроительное зонирование территории

В соответствии с ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск", проектируемая территория входит в зону градостроительного зонирования О-1 – многофункциональная общественно-деловая зона. Ей соответствуют основные виды разрешенного использования:

- Бытовое обслуживание (3.3)
- здравоохранение (3.4)
- Образование и просвещение (3.5)
- Культурное развитие (3.6)
- Государственное управление (3.8.1)
- Деловое управление (4.1)
- Магазины (4.4)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Развлечения (4.8)
- Служебные гаражи (4.9)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Обеспечение обороны и безопасности (8.0)
- Обеспечение вооружённых сил (8.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования:

- Растениеводство (1.1)
- 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)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)
- Рынки (4.3)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							53-21-ППТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		6

- Спорт (5.1)
- Причалы для маломерных судов (5.4)
- Производственная деятельность (6.0)
- Тяжёлая промышленность (6.2)
- Склады (6.9)
- Транспорт (7.0)
- Водный транспорт (7.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Площадки для занятия спортом (5.1.3)
- Благоустройство территории (12.0.2)
- Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- здравоохранение (3.4).

### 11. Техничко-экономические показатели варианта планировочного решения застройки территории\*:

12.

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
<b>1</b>	<b>Проектируемая территория</b>	га	8,2816
<b>2.</b>	<b>Жилищный фонд:</b>		
2.1	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м <sup>2</sup>	0
2.2	Существующий демонтируемый жилищный фонд	м <sup>2</sup>	0
2.3	Новое строительство	м <sup>2</sup>	0
<b>3.</b>	<b>Общественная застройка:</b>		
3.1	Существующая сохраняемая общественная застройка	м <sup>2</sup>	20 648
3.2	Демонтируемая застройка	м <sup>2</sup>	0
3.3	Новое строительство	м <sup>2</sup>	4852
<b>4.</b>	<b>Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения:</b>		
4.1	Существующие сохраняемые здания и сооружения	м <sup>2</sup>	1333
4.2	Существующие демонтируемые здания и сооружения	м <sup>2</sup>	0
4.3	Новое строительство	м <sup>2</sup>	0
<b>5.</b>	<b>Площадь застройки</b>	га	2,0186**
<b>6.</b>	<b>Площадь проездов, парковок</b>	га	3,9113
<b>7.</b>	<b>Площадь озеленения</b>	га	1,8432
<b>8.</b>	<b>Процент озеленения</b>	%	22,2***

\* Представленные в данной таблице ТЭП не носят регламентирующий характер и составлены на основании листа 6 «Вариант планировочного решения застройки территории, М 1:1000» раздела 53-21-ППТ «Материалы по обоснованию»).

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	53-21-ППТ.ТЧ						Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	7

\*\*Площадь застройки на ЗУ 29:22:060407:180, 29:22:060407:31, 29:22:060407:12 не менее 10% и не более 50% от площади ЗУ согласно Статье 28 ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск".

\*\*\*Минимальная доля озеленения 15% согласно Статье 28 ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск".

### 13. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Проектом планировки территории предусматривается корректировка решений, заложенных в разделе "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций", Проекта планировки района «Майская горка», только в части зоны возможного образования завалов на путях эвакуации. Граница возможного образования завалов на путях эвакуации принимается по расчету из Приложения Д СП 165.1325800.2014 – с учетом рельефа поверхности, высоты здания и его конкретного положения. Остальные решения – без изменения.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности отражены в части проезда и подъезда пожарной техники к проектируемым объектам согласно варианту планировочного решения соответствуют требованиям ФЗ №123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.2013 (см. лист 6 раздела 53-21-ППТ «Материалы по обоснованию»).

### 14. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Проектируемая территория входит:

- в 3 пояс санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения,
- частично в зону подтопления.

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:

- согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;
- недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	53-21-ППТ.ТЧ		Лист
									53-21-ППТ.ТЧ		8



## 16. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории

### 14.1 Вертикальная планировка территории

Абсолютные проектные отметки по улично-дорожной сети проектируемого района колеблются от 5,32 м до 9,50 м в Балтийской системе высот.

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

### 14.2 Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

В целях обеспечения инженерной защиты территории от подтопления следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий.

Защита от подтопления должна включать:

- защиту населения от опасных явлений, связанных с пропуском паводковых вод в весенне-осенний период, при половодье;
- локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;
- водоотведение;
- утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
			53-21-ППТ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				