



Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:
ООО "Татнефть-АЗС-Запад"

Проект планировки территории муниципального
образования "Город Архангельск" в границах
Окружного шоссе площадью 25,1958 га

60.21 - ППТ.1
Том 1. Проект планировки территории.
Основная часть.

г. Архангельск
2021 г.

Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:
ООО "Татнефть-АЗС-Запад"

Проект планировки территории муниципального
образования "Город Архангельск" в границах
Окружного шоссе площадью 25,1958 га

60.21 - ППТ.1
Том 1. Проект планировки территории.
Основная часть.

Генеральный директор
ГИП



Пушина И.В.
Артемьев В.Ф.

г. Архангельск
2021 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	2
1.1 Общие данные.....	2
1.2 Характеристика и местоположение градостроительного квартала.....	5
1.3 Характеристики объектов капитального строительства.....	7
1.4 Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры для населения.....	8
1.5 Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры.....	10
1.6 Характеристики объектов капитального строительства ГО и ЧС.....	13
1.7 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.....	13
1.8 Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития.....	14
1.9 Характеристика планируемого развития территории.....	14
1.10 Техничко-экономические показатели.....	15
2. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	16

Взам. инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл.							60.21 – ППТ.1.ПЗ			
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
	Разработал	Ершов				10.21	Пояснительная записка. Содержание.	Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Пушина				10.21		П	1	16
	ГИП	Артемьев				10.21	ООО «АКСК»			
Н. контр.										

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

1.1 Общие данные

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории муниципального образования «Город Архангельск».

Объектом градостроительного планирования является часть территории градостроительного квартала в границах Окружного шоссе.

Общая площадь объекта градостроительного планирования составляет 25,1958 га.

Технический заказчик:

ООО «Татнефть-АЗС-Запад»,
ИНН 5009053687, ОГРН 1065009017920.

Разработчик документации:

Проектная организация - ООО «АКСК»,
ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734,
СРО-П-111-11012010 СРО «Союз проектировщиков».

Исходные данные для разработки проекта планировки территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах Окружного шоссе площадью 25,1958 га (далее по тексту – проект планировки территории):

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" о подготовке документации по планировке территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах Окружного шоссе площадью 25,1958 га от 16 июня 2021 г. № 2365р;

задание на подготовку документации по планировке территории муниципального образования «Город Архангельск» в границах Окружного шоссе площадью 25,1958 га от 16 июня 2021 г. №2365р.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Проект планировки территории выполнен 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 42.13330.2016 «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;

правилами землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года №68-п (с изменениями от 08.10.2021 года №60п);

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;

иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования «Город Архангельск».

В проекте планировки территории учитываются основные положения:

проекта планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 16 декабря 2014 года №4500р (с изменениями);

положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

программами комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программами комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативами градостроительного проектирования;

комплексными схемами организации дорожного движения;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №
						Подпись и дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм. № подл.

требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий;

границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

границ зон с особыми условиями использования территорий;

местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденных решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567, региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденных постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пз;

иных законов и нормативно правовых актов Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования «Город Архангельск».

Целью разработки проекта планировки территории является:

размещение автозаправочной станции в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:040213:7;

определение параметров функциональных зон и объектов производственного назначения и социального обслуживания населения;

обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.

Проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

очередность освоения территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие системы озеленения.

Согласно техническому заданию, проект планировки территории состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Масштаб графической части проекта планировки территории: М 1:2000.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории МО «Город Архангельск» М 1:500, представленной заказчику департаментом градостроительства Администрации муниципального образования «Город Архангельск» в бумажном и электронном виде.

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:

- красные линии, проходящие вдоль Окружного шоссе;
- границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, проходящие в границах Окружного шоссе;
- вариант планировочного решения застройки территории;
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

1.2 Характеристика и местоположение градостроительного квартала

Проектируемая территория является северо-восточной частью Октябрьского территориального округа города Архангельска. В настоящее время проектируемую территорию формируют следующие предприятия:

ОАО «Мясомолторг», большое количество торговых, производственных и складских баз, АЗС, гаражи, автосервисы.

Территория в границах разработки проекта планировки территории составляет 25,1958 га.

Границами разработки проекта планировки территории являются:

- с северо-восточной стороны – Окружное шоссе;
- с юго-восточной стороны – внутриквартальный проезд с Окружного шоссе;
- с северо-западной стороны – внутриквартальный проезд с Окружного шоссе;
- с западной стороны – внутриквартальный проезд с Окружного шоссе;

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск".

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

- 1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;
- 2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Территория проекта планировки территории расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

охранная зона ВЛ напряжением 110 кВ;

третья, пятая, шестая подзоны приаэродромной территории;

зона 3-го пояса санитарной охраны (ЗСО) питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, открытых парковок (стоянок), тротуаров, газонов. Парки, скверы на данной территории отсутствуют. Обеспеченность парковочными стоянками достаточная.

Функциональное назначение территориальных зон, в границах которых разрабатывается документация по планировке территории:

производственная зона (кодированное обозначение – П1).

Санитарно-защитная зона – не установлена.

Категория земель территории: земли населенных пунктов.

Рельеф - спокойный.

Основные виды разрешенного использования производственной зоны (кодированное обозначение – П1):

хранение автотранспорта (2.7.1);

служебные гаражи (4.9);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

производственная деятельность (6.0);

склады (6.9);

целлюлозно-бумажная промышленность (6.11);

автомобилестроительная промышленность (6.2.1);

легкая промышленность (6.3);

фармацевтическая промышленность (6.3.1);

пищевая промышленность (6.4);

строительная промышленность (6.6);

складские площадки (6.9.1);

транспорт (7.0);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

магазины (4.4);
 общественное питание (4.6);
 улично-дорожная сеть (12.0.1);
 благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные разрешенного использования производственной зоны (кодированное обозначение – П1):

коммунальное обслуживание (3.1);
 обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
 недропользование (6.1).

Основные требования к объектам проектирования (АЗС)

Планируемое размещение объекта капитального строительства (АЗС) предусмотрено в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка «Объекты дорожного сервиса (4.9.1)». Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования «Заправка транспортных средств (кодированное обозначение 4.9.1.1)» которое в свою очередь включает:

размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса;

Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м.;

Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению;

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50;

Предельное количество надземных этажей – 5;

Предельная высота объекта – не более 27 м.

1.3 Характеристики объектов капитального строительства

На территориях производственной зоны размещены объекты общественно-делового назначения (административные здания, магазины товаров первой необходимости и т.д.), предназначенных для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны, что не противоречит ст. 32 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск».

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Таблица 1 – Объекты в границах территории проектирования

Вид использования	Площадь застройки зданий, м ²	Общая площадь зданий, м ²
Склады (6.9), в том числе:	52783,2	55767,4
- демонтируемые	2227,4	1782,0
Заправка транспортных средств (4.9.1.1)- подлежит демонтажу	33,0	26,4
Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2)	205,1	492,2
Хранение автотранспорта (2.7.1)	462,2	369,8

В границах территории проектирования предполагаются к размещению следующие объекты капитального строительства:

автозаправочная станция с размещением одноэтажного здания операторской с магазином розничной торговли (150 м²) с навесом над площадкой заправочных островков (309 м²) и технологическими резервуарами (45 м²) площадью застройки 504,0 м² в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:040213:7 площадью 2893,0 м². Процент застройки - 17,4%.

1.4 Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры для населения

В планировочной структуре улично-дорожной сети изменений не планируется.

На территории проектирования присутствуют объекты автомобильного транспорта:

улично-дорожная сеть - бетонная дорога площадью 46528,7 м²;

автозаправочная станция;

здание пункта отдыха водителей автостоянки;

гаражи на 18 машино-мест.

Транспортная связь обеспечивается по Окружному шоссе – автомобильной дороге федерального значения.

Проектом планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из тротуарной плитки с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 2,3 м. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		60.21 – ППТ.1.ПЗ					Лист
					8						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами:

№ 81 «ТК «На Окружной» - п. Цигломень»;

№83 «ТК «На Окружной» - п. Катунино»;

№88 «ТК «На Окружной» - магазин «Северный»»;

№89 «ТК «На Окружной» - п. Экономия».

Остановки общественного транспорта непосредственно примыкают к границам элементов планировочной структуры и расположены по Окружному шоссе.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки.

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение в границах территории планирования проездов – это подъезд транспортных средств к ОАО «Мясомолторг», к торговым, производственным и складским базам, АЗС, гаражам, автосервисам и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов с обеспечением нормативных показателей:

расчётная скорость движения	– 40 км/ч;
ширина полосы движения	– 3,5 м;
число полос движения	– 2;
наименьший радиус кривых в плане	– 50 м;
наибольший продольный уклон	– 70 %.

Территория проектирования характеризуется наличием объектов для постоянного хранения автомобилей в существующих гаражных боксах на 18 машино-мест.

Временное хранение автомобилей в дневное время предусматривается осуществлять на проектируемых и существующих парковочных местах территории и вдоль существующих проездов.

Проектом предусмотрено разместить в пределах района планировки и в пределах улиц и дорог парковочные места общим числом 100 машино-мест (при требуемых 33м/мест) на открытых стоянках для временного хранения легковых автомобилей, включая 10 машино-место для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения (включая 5 машино-место расширенного размера).

Размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей принято в соответствии с противопожарными требованиями.

Обеспеченность населения планировочного района объектами транспортной инфраструктуры выполняется.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1.5 Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры

Пункт разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования и с учетом местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск" от 20 сентября 2017 г. № 567.

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск" устанавливают совокупность расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципального образования "Город Архангельск".

Объекты санитарной очистки территории

Проектом планировки территории предусмотрены к размещению площадки ТБО (твердые бытовые отходы) площадью по 12 кв.м включая отсек для КГО (крупногабаритные отходы).

Норматив накопления твердых коммунальных отходов на территории Архангельской области установлен Постановлением Министерства природных ресурсов лесопромышленного комплекса Архангельской области №11п от 23.05.2018г:

административные здания – 44,7 кг/год; 0,64 м³/год.

Для иных зданий расчет количества отходов определяется в зависимости от вида деятельности и согласовывается индивидуально с контролирующими органами.

Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских свалках ТБО.

Обеспеченность предприятиями и сооружениями по обезвреживанию, транспортировке и переработке твердых бытовых отходов местного значения выполняется в границах городского округа «Город Архангельск».

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	

Объекты электроснабжения

Таблица 2 – Нормативы, применяемые для расчётов системы электроснабжения

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Жилая застройка (включая объекты обслуживания повседневного пользования)	Вт/кв.м общей площади зданий	30	—
Общественно-деловая застройка		40	—
Застройка производственного и складского назначения	кВт/га	170	$170 \cdot 25,1958 = 4283,3$ кВт

Существующее положение: обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется, путем размещения существующий трансформаторной подстанции (ТП-472) в границах проекта планировки территории.

Перспективное положение: проектом планировки территории допускается строительство подземных или воздушных линий электропередач в части подключения новых объектов проектирования. Технологическое присоединение к электросетям производится на основании Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861 (ред. от 26.04.2021г.).

Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение: в границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие производственную застройку.

Перспективное положение: проектом планировки территории допускается строительство подземных сетей водоснабжения и водоотведения протяженностью 0,5 км. в части подключения новых объектов проектирования. Технологическое подключение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями.

Суточный объём поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории.

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись
60.21 – ППТ.1.ПЗ					
Лист					
11					

Таблица 3 — Суточный объём поверхностного стока

Функциональное назначение территории	Объём поверхностных вод, поступающих на очистку (куб.м/сут. с 1 га территории)	Расчет
Межмагистральные территории (га)		
От 10 до 50	40	$40 \cdot 25,1958 = 1007,83$ куб.м/сут

Обеспеченность территории проектирования объектами водоснабжения и водоотведения в части размещения подземных инженерных сетей обеспечивается. Подключение существующих и проектируемых объектов предусмотрено к централизованным городским инженерным сетям согласно договорам, на технологическое подключение ресурсоснабжающих организации.

Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования отсутствуют сети газоснабжения.

Перспективное положение: строительство новых сетей газоснабжения не предусмотрено.

Объекты теплоснабжения

Существующее положение: энергогенерирующие сооружения и устройства, котельные, предназначенные для теплоснабжения городской застройки, размещаются за территорией производственных зон. Обеспечение производственной застройки расположенной в границах территории проектирования выполняется от магистральных тепловых сетей, проходящих за границами проектируемой территории. В границах территории проектирования расположены подземные тепловые сети в двухтрубном исполнении.

Перспективное положение: строительство новых сетей теплоснабжения не предусмотрено.

Нормативы обеспеченности объектами теплоснабжения принимаются в размере не менее 0,5 килокалории на отопление 1 кв.м площади в год.

Теплоснабжение планируемой автозаправочной станции – локальное, от индивидуальных отопительных систем. Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

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

									60.21 – ППТ.1.ПЗ	Лист
										12
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

1.6 Характеристики объектов капитального строительства ГО и ЧС

Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций определяются в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ "О пожарной безопасности", Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Площади земельных участков для размещения пожарных депо устанавливаются с учётом следующих нормативов:

на 2 пожарных автомобиля - 0,8 га;

на 4 пожарных автомобиля - 1,0 га;

На территории, смежной с территорией проектирования располагаются объекты ГО и ЧС: проезд Бадигина, 20 – 1 отряд ФПС по Архангельской области;

Окружное шоссе, 1 – пожарно-спасательная часть №3, 3 отряд ФПС по Архангельской области.

Уровень обеспеченности и территориальной доступности для объекта территориального планирования в границах зоны обслуживания радиусом не более 3 км - выполняется в полном объеме.

1.7 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Проектным решением, в границах планировочного района, допустимо размещение объектов капитального строительства регионального и местного значения. Непосредственное размещение данных объектов проектом планировки территории не предусмотрено.

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов регионального и местного значения должны соответствовать нормативам градостроительного проектирования, а именно:

Градостроительному кодексу Российской Федерации;

СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года №567.

1.8 Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры муниципального образования "Город Архангельск" на период 2018-2025 годов, а также программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025 года не включает в себя мероприятия, затрагивающие территорию данного проекта.

1.9 Характеристика планируемого развития территории

В соответствии с генеральным планом муниципального образования «Город Архангельск» на расчетный срок до 2040 года параметром рассматриваемой функциональной зоны является:

коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала) – 2,4.

Планируемый коэффициент плотности застройки (7,09167га / 25,1958) составляет – 0,28.

Проект планировки не предусматривает увеличение коэффициента плотности застройки от предусмотренных генпланом показателей.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инва. № подл.	60.21 – ППТ.1.ПЗ					Лист
														14

1.10 Технико-экономические показатели

Таблица 4 – Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь строительства
1	2	3	4	5
1	Территория в границах проектирования	га	25,19580	25,19580
2	Общая площадь	тыс.кв.м. общей площади	56,6558	54,9674
3	Площадь застройки, в том числе:		5,34835	5,13731
	склады	га	5,27832	5,05558
	объекты дорожного строительства		0,07003	0,08173
4	Улично-дорожная сеть, в том числе:		5,29378	5,48578
	дороги и проезды	га	4,65287	4,72987
	тротуары		0,64091	0,75591
5	Площадь озеленения	га	14,55367	14,57271
6	Процент озеленения	%	57,8	57,8
7	Процент застройки	%	21,2	20,4
8	Коэффициент застройки		0,2	0,2
9	Коэффициент плотности застройки		0,29	0,28
10	Площадь этажей по внешним границам	га	7,28644	7,09167
11	Протяженность сетей в части нового строительства	км	Данные отсутствуют	
	канализация	км		0,1
	водоснабжение	км		0,1
	теплоснабжение	км		-
	электроснабжение	км		0,1
60.21 – ППТ.1.ПЗ				
Лист				
15				

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В настоящем проекте планировки территории предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

инженерная, транспортная, коммунальная инфраструктуры.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в табличной форме ниже.

Очередность планируемого развития территории в данном проекте планировки принята по решению Технического заказчика:

I очередь строительства – 2022-2030 год.

Первая очередь включает в себя:

размещение автозаправочной станции в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:040213:7.

Таблица 7 – Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
I –я очередь развития – 2022-2030год		
1 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий в 2022 году
2 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2022-2023г
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2023-2025г
4 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2025-2030г

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

							60.21 – ППТ.1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			16

ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость рабочих чертежей	
2	Чертеж планировки территории М 1:2000	

Технические решения, принятые в данном проекте соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических и противопожарных норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для работы и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных настоящим проектом мероприятий.

Главный инженер проекта _____



Артемьев В.Ф.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	60.21 - ППТ.1			
								Стадия	Лист	Листов	
								Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах Окружного шоссе площадью 25,1958 га			
		Разработ.		Ершов			30.08.21	Муниципальное образование "Город Архангельск"	П	1	2
		Проверил		Пушина			30.08.21				
		ГИП		Артемьев			30.08.21				
		Нор. контр.						Ведомость рабочих чертежей	ООО "АКСК"		



Условные обозначения		
Сущств.	Проектн.	Наименование
		Границы элемента планировочной структуры (границы разработки проекта планировки территории)
		Красные линии
		Границы земельных участков
		Границы зоны планируемого размещения объектов
		Общественная застройка
		Инженерные, транспортные, коммунальные, промышленные здания и сооружения
		Территории коммунальных, транспортных и промышленных предприятий
		Предлагаемые к строительству объекты
		Озеленные территории специального назначения
		Основные пешеходные связи / площади
		Железная дорога
		Улицы промышленных и коммунально-складских территорий
		Машино-место для стоянки (парковки) транспортных средств
		Машино-место для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов
		Специализированное машино-место размерами 6,0x3,6 для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске размерами 6,0x3,6 м
		Охранная зона ВЛ напряжением 110 кВ
		Приаэродромная территория. Третья и пятая подзоны приаэродромной территории.
		Шестая подзона приаэродромной территории
		Третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения

- ЭКСПЛИКАЦИЯ**
- 31. СКЛАДСКАЯ БАЗА
 - 32. ОПТОВО-РОЗНИЧНАЯ ФИРМА "ХОЗТОРГ" СКЛАДСКАЯ БАЗА
 - 33. ООО "ПРОМСОЛЬ" СКЛАД ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ
 - 34. ОАО "АРХОВЛСНАБ" ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ БАЗА
 - 35. СКЛАДЫ ТРГОВО-ЗАКУПНОЙ БАЗЫ
 - 37. ОАО "МЯСОМОЛТОРГ" ХОЛОДИЛЬНИК
 - 38. ОПТОВЫЙ СКЛАД ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ
 - 39. СКЛАД ПО ХРАНЕНИЮ АВТОБОРУДОВАНИЯ И ЗАПЧАСТЕЙ
 - 40. ЗАО "АКРИС" ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА
 - 41. ОАО "АРТЕЛЕКОМ" БАЗА МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
 - 71. СКЛАД
 - 73. АЗС
 - 74. АВТОСЕРВИС
 - 76. СТОЯНКА
 - 82. МАГАЗИН
- ОТВОДЫ**
- 102. СИЛОВОЙ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ПУНКТ

Изм. № 002/21
 Полн. л. листа
 Взам. инв. №

					60.21 - ППТ.1				
					Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах Окружного шоссе площадью 25,1958 га				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Делок	Подпись	Дата	Муниципальное образование "Город Архангельск"	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Ершов	4			30.08.21		II	2	
Проверил	Пушина				30.08.21				
ГИП	Артемьев				30.08.21				
Нор. контр.						Чертеж планировки территории М 1:2000	ООО "АКСК"		
							Формат А1		