|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЕ  распоряжением Главы  муниципального образования  "Город Архангельск"  от 17.10.2017 № 3172р |

**"Проект планировки застроенной территории в границах**

**пр.Ломоносова, ул.Володарского, пр.Новгородского и ул.Серафимовича**

**в Ломоносовском территориальном округе г.Архангельска**

Климатические данные района строительства

Район строительства – г.Архангельск.

Климатические условия – район IIA.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха – -33°С.

Снеговой район – IV.

Расчетное значение веса снегового покрова – 2,4 кПа (240 кгс\м2).

Ветровой район – II.

Нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа (30 кгс\м2).

Зона влажности – влажная.

**Местоположение**

Застроенная территория, определенная для разработки проекта планировки, расположена в Ломоносовском территориальном округе г.Архангельска, в квартале, ограниченном пр.Ломоносова, ул.Володарского, пр.Новгородским и ул.Серафимовича.

Основания для разработки проекта

Договор о развитии застроенной территории от 16.12.2013 № 15/8(л), распоряжение мэра города от 28.01.2014 № 180р "О подготовке проекта плани-ровки территории в границах пр.Ломоносова, ул.Володарского, пр.Новгородского и ул.Серафимовича в Ломоносовском территориальном округе г.Архангельска".

Проект планировки выполнен в соответствии с:

Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельского городского Совета депутатов   
от 26.05.2009 № 872;

Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 13.12.2012 № 516;

Федеральным законом РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности зданий и сооружений";

2

СП 1.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы";

СП 112.13330.2012 "Пожарная безопасность зданий и сооружений";

СП 18.133330.2011 "Генеральные планы промышленных предприятий";

СП 113.133330.2012 "Стоянки автомобилей";

СП 42.133330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

СП 54.133320.2011 "Здания жилые многоквартирные";

СП 54.133320.2011 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения";

СП 131.133330.2012 "Строительная климатология".

Размер участка

Общая площадь проектируемой территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, составляет 0,2247 га.

Смежные участки

С западной стороны земельный участок примыкает к ул.Володарского;

с северной стороны земельный участок примыкает к земельному участку, на котором расположен 3-х этажный кирпичный жилой дом с админи-стративными помещениями по пр.Новгородскому, 89;

с восточной стороны земельный участок примыкает к земельному участку, на котором расположен 3-х этажный кирпичный жилой дом с админи-стративными помещениями по пр.Новгородскому, 87;

с южной стороны земельный участок примыкает к земельному участку, на котором расположен 4-х этажный кирпичный жилой дом с админи-стративными помещениями по ул.Серафимовича, 39, корп.2.

**Система транспортного обслуживания**

Транспортное обслуживание жителей застроенной территории будет осуществляться по существующей транспортной схеме города Архангельска   
в соответствии с планом развития города.

Участок примыкает к ул.Володарского и пр.Новгородскому, в непосред-ственной близости пр.Ломоносова – магистральная улица общегородского значения. Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси.

Изменение системы транспортного обслуживания населения настоящим проектом не предусматривается.

Проектируемые пешеходные дорожки и лестницы соединяют проекти-руемый дом с ул.Володарского, остановками общественного транспорта,

3

что позволит жителям беспрепятственно следовать к местам социального обслуживания населения.

Вокруг объекта проектирования в проекте планировки территории запроектированы проезды, обеспечивающие движение автомобилей специального автотранспорта – скорой медицинской помощи, автомобилей для тушения пожаров, и др. в случае ликвидации чрезвычайных ситуаций. Проезды запроектированы шириной 4,2 метра.

По всей проектируемой территории равномерно распределены площадки для временной парковки личного и гостевого автотранспорта.

Хранение личных автомобилей предполагается на автостоянке для постоянного хранения на 10 машино-мест, а также гостевой автостоянки   
на 5 машино-мест.

**Инженерно-техническое обеспечение застройки**

Территория обеспечена всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры и располагается в непосредственной близости к магистральным сетям теплоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации, водопровода и канализации.

Подключение предусматривается по техническим условиям:

ОАО "ТГК-2" № ТУ2000-0538-15 от 30.10.2015;

МУП "Горсвет" № 1006/04 от 14.08.2015;

МУП "Архкомхоз" № 68 от 02.09.2015.

Подземные сети размещаются в траншеях и каналах.

Объекты социальной инфраструктуры

Территория распложена в центральной части города, насыщенной объектами социальной инфраструктуры. В радиусе обслуживания общеобразовательных учреждений согласно таблице 5 пункта 10.4 СП 42.13330.2011 находится МБОУ "Средняя школа № 22". В радиусе обслуживания населения учреждениями и предприятиями согласно пункту 10.5 СП 42.13330.2011 располагается частный детский сад "Открытие" и МБДОУ "Детский сад общеразвивающего вида   
№ 147 "Рябинушка".

Требования по сносу, выносу, переносу зданий и сооружений

В границах проектируемой территории расположен 2-х этажный много-квартирный деревянный дом по ул.Володарского, 38, имеющий значительный процент износа и подлежащий сносу в рамках проекта развития застроенной территории.

4

Топографо-геодезические данные

Топографический план М 1:500 выдан департаментом градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск".

Охраняемые объекты историко-культурного наследия

На проектируемой территории памятники истории и культуры отсутствуют.

Зоны с особыми условиями использования территории

Проектируемая территория, в соответствии с постановлением Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)", располагается в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, подзоне ЗРЗ-2. В границах данной зоны устанавливаются ограничения   
по высоте зданий и сооружений, расположенных вдоль уличного фронта –   
не выше 27 м.

Расположение объекта

Предлагаемый к размещению многоэтажный жилой дом расположен   
в границах проектируемой территории.

Разрывы от здания до близлежащих жилых домов и объектов благоустройства не превышают допустимых в соответствии с действующими нормативными документами.

Инсоляция

Инсоляция жилых зданий и территорий в связи с размещением здания существенно не меняется и соответствует требованиям СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

Расчет дворовой территории

Общие данные

Площадь земельного участка, выделенная проектом межевания составляет 2030 м2;

5

Общая площадь квартир жилого дома – 3497,1 м2;

Площадь застройки многоквартирного жилого дома – 665 м2.

Расчет количества человек проживающих в многоквартирном жилом доме

3497,1 /30 = 117 человек,

где 3497,1 м2 – общая площадь многоквартирного жилого дома;

30 м2/чел – расчетная жилищная обеспеченность, принятая для проектирования коммерческого жилья в условиях реконструкции существующей застройки города.

Расчет количества человек проживающих в многоквартирном жилом доме по пр.Новгородскому, 87 и 89

2504/30 = 84 человека,

где 2504 м2 – общая площадь многоквартирных жилых домов   
по пр.Новгородскому, 87 и 89;

30 м2/чел – расчетная жилищная обеспеченность, принятая для проектирования коммерческого жилья в условиях реконструкции существующей застройки города.

**Расчет площадок для стоянок автомашин**

Требуемое количество парковочных мест для постоянного хранения автомобилей на 1000 жителей составляет 350 шт.

117 × 0,350 = 41 машино-место.

Согласно п. 11.19 СП 42.13330.10 общая обеспеченность автостоянками должна быть не менее 90 процентов расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей. Следовательно, требуемое количество парковочных мест будет составлять:

41 × 0,9 = 37 машино-мест.

Согласно п. 11.19 СП 42.13330.10 количество парковочных мест для временного хранения автомобилей должно быть 25 процентов от парка индивидуальных легковых автомобилей, т.е.:

37 × 0,25 = 10 машино-мест.

Требуемое количество гостевых парковочных мест для временного хранения автомобилей на 1000 жителей составляет 40 шт.

117 × 0,040 = 5 машино-мест.

Итого, общее количество требуемых парковочных мест составляет:   
10 + 5 = 15 машино-мест.

Принимаем 2 стоянки автомашин вместимостью 8 машино-мест и 7 машино-мест в границах земельного участка.

6

**Расчет дворовой территории**

Расчет размеров территорий площадок произведем для проектируемых жилых домов в соответствии со статьей 22 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" (утвержденных решением Архангельской городской Думы от 26.04.2017 № 523) минимальные требуемые территории площадок составят:

площадь детских площадок – 117×0,3 = 35,1 м2,

где 0,3 – удельный размер детских площадок на 1 чел.;

площадь детских площадок для зданий по пр.Новгородскому, 87 и 89 – 84×0,3 = 25,2 м2 (принимаем площадь единой детской площадки 63 м2),

где 0,3 – удельный размер детских площадок на 1 чел.;

площадь площадок для отдыха взрослых – 117×0,05 = 5,9 м2,

где 0,05 – удельный размер площадок для отдыха взрослых на 1 чел.;

площадь площадок для отдыха взрослых для зданий по пр.Новгородскому, 87 и 89 – 84×0,05 = 4,2 м2 (принимаем площадь единой площадки для отдыха взрослых 11 м2),

где 0,05 – удельный размер площадок для отдыха взрослых на 1 чел.;

площадь спортивных площадок – 117×0,5 = 59,0 м2 (принимаем 87 м2),

где 0,5 – удельный размер спортивных площадок на 1 чел (в соответствии   
с пунктом 3 статьи 22 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск") принимаем сокращенный размер спортивной площадки в связи с тем, что в непосредственной близости   
с проектируемым зданием находится Дворец спорта профсоюзов по набереж-ной Северной Двины, 38;

площадь площадок для хозяйственных целей – 117×0,15 = 17,6 м2 (принимаем 19 м2),

где 0,15 – удельный размер площадок для хозяйственных целей на 1 чел.;

площадь озеленения территории – 2247×0,15 = 337,0 м2 (принимаем 418 м2).

**Социально-культурное и коммунально-бытовое обеспечение территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Предприятия и  учреждения | Единицы измерения | Норматив на 1000 жителей | Необходимо  по расчёту |
| Социальные учреждения | | | | |
| 1. | Детские дошкольные учреждения | Мест | Расчёт по демографии  35 | 3 |
| 2 | Общеобразовательные  школы | Мест | 135/1000 жит.  (10-11кл. 70%) | 12 |
| Физкультурно-спортивные сооружения | | | | |
| 6 | Территория плоских  спортивных сооружений | Га | 0.7/1000 жит. | 0,06 |

7

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Расчет автостоянок для временного и постоянного хранения | | | | |
|  | Автостоянки постоянного хранения | М/мест | 250/1000 жит.  (для МО) 70%) | 16 |
|  | Автостоянки временного хранения | М/мест | 30%  от общ. кол-ва | 6 |
|  | Гостевые автостоянки | М/мест | 40/1000 жит. | 4 |

Потребности социально-культурного и коммунально-бытового обеспечения территории соблюдены с учетом увеличения количества жильцов на участке.

Технико-экономические показатели

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование показателя | Ед.  изм. | Величина |
| 1 | Уровень ответственности здания |  | II |
| 2 | Степень огнестойкости |  | II |
| 3 | Класс конструктивной пожарной опасности |  | С0 |
| 4 | Количество этажей (жилых) | этаж | 8 |
| 5 | Высота этажа | м | 3 |
| 6 | Количество квартир | шт. | 80 |
| 7 | В том числе: однокомнатных | шт. | 56 |
|  | двухкомнатных | шт. | 16 |
|  | трехкомнатных | шт. | 8 |
| 8 | Площадь комнат | м2 | 1625,3 |
| 9 | Площадь квартир (с учетом лоджий) | м2 | 3497,1 |
| 10 | Площадь квартир | м2 | 3321,8 |
| 11 | Площадь жилого здания | м2 | 4167 |
| 12 | Площадь застройки | м2 | 665 |
| 13 | Строительный объем здания | м3 | 14926 |
| 14 | В том числе ниже отм. 0,000 | м3 | 1330 |
| 15 | Плотность застройки | % | 32,8 |

**Баланс территории проектируемого участка**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Кол-во | % |
| 1 | Площадь проектируемой территории в том числе:  площадь землеотвода под строительство  проектируемая территория под благоустройство | 2030 м² | 100 % |
| 2 | Площадь застройки | 665 м² | 32,8 % |
| 3 | Площадь твердых покрытий  В том числе: проездов  гостевые автостоянки (5 машино-мест) | 947 м²  364 м²  67 м² | 46,6 % |

8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | автостоянки для постоянного хранения (10 машино-мест)  тротуаров  площадка для игр детей  площадка для крупногабаритного мусора  площадка для отдыха  площадка для спортивных игр  хозяйственная площадка отмостки | 151 м²  140 м²  63 м²  13 м²  11 м²  87 м²  19 м²  32 м² |  |
| 4 | Площадь озеленения и благоустройства территории | 418 м²  - | 20,6 % |

**Баланс территории за границами участка**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Кол-во |
| 1 | Площадь твердых покрытий  В том числе: проездов  тротуаров | 457 м²  321 м²  136 м² |
| 2 | Площадь озеленения и благоустройства территории | 160 м² |

Площадь территории принятая для устройства проездов и площадок для многоквартирного жилого дома достаточна для соблюдения требований Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Проект по межеванию застроенной территории в границах пр.Ломоносова, ул.Володарского, пр.Новгородского и ул.Серафимовича

в Ломоносовском территориальном округе г.Архангельска

Проект межевания территории подготовлен на основании технического задания и договора о развитии застроенной территории от 16.12.2013 № 15/8л, заключенного между мэрией города Архангельска и ООО "Союзархстрой".

Проект межевания подготовлен на территорию общей площадью 0,2247 га, в отношении которой в соответствии с решением Архангельской городской Думы от 02.09.2011 № 310 "Об утверждении городской адресной Программы развития застроенных территорий муниципального образования "Город Архангельск" на 2011-2013 годы" было принято распоряжение мэра города   
от 20.08.2012 № 1670р "О развитии застроенной территории в границах пр.Ломоносова, ул.Володарского, пр.Новгородского и ул.Серафимовича   
в Ломоносовском территориальном округе".

Проект межевания разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный решением Архангельского городского Совета депутатов   
от 26.05.2009 № 872;

Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 13.12.2012 № 516;

Проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул.Смольный Буян, наб.Северной Двины, ул.Логинова и пр.Обводный канал, утвержденный распоряжением мэра города от 20.12.2013 № 4193р, (с изменениями);

картографические материалы на проектируемую территорию в масштабе М 1:2000.

Застроенная территория, определенная для разработки проекта межевания, расположена в Ломоносовском территориальном округе г.Архангельска,   
в квартале, ограниченном пр.Ломоносова, ул.Володарского, пр.Новгородским и ул.Серафимовича.

С западной стороны застроенная территория примыкает   
к ул.Володарского;

с северной стороны застроенная территория примыкает к земельному участку с кадастровым номером 29:22:050509:1235, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, на котором расположен 3-х этажный кирпичный жилой дом с административными помещениями по пр.Новгородскому, 89;

с восточной стороны застроенная территория примыкает к земельному участку с кадастровым номером 29:22:050509:23, разрешенное использование:

2

для объектов жилой застройки, на котором расположен 3-х этажный кирпичный жилой дом с административными помещениями по пр.Новгородскому, 87;

с южной стороны застроенная территория примыкает к земельному участку с кадастровым номером 29:22:050509:58, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения, на котором расположен 4-х этажный кирпичный жилой дом с административными помещениями по ул.Серафи-мовича, 39, корп.2 и земельному участку с кадастровым номером 29:22:050509:59, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения.

Общая площадь проектируемой территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории составляет 2247 кв.м.

Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул.Смольный Буян, наб.Северной Двины, ул.Логинова и пр.Обводный канал (с изменениями), совпадают с северо-западной границей территории. Линии регулирования застройки установлены по всему периметру территории. В соответствии   
со статьей 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", с северо-восточной стороны, линия регулирования застройки установлена на расстоянии 3 м от границы проектируемой территории.

Проектируемая территория в соответствии с постановлением Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)", располагается в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, подзоне ЗРЗ-2.   
В границах данной зоны устанавливаются ограничения по высоте зданий и сооружений, расположенных вдоль уличного фронта – не выше 27 м.".

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_