

ООО "НордПроект"

Проект планировки и проект межевания части территории градостроительного квартала 100 (земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:68)

890-20-ППТ

ТОМ 1



"Основная часть проекта планировки"

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Климатические данные района строительства

Район строительства - г. Северодвинск

Климатические условия - район ПА

Расчетная зимняя температура наружного воздуха -33 °С

Снеговой район - IV

Расчетное значение веса снегового покрова - 2,4 кПа (240кг/м²)

Ветровой район - II

Нормативное значение ветрового давления - 0,30 кПа (30 кг/м²)

Зона влажности - влажная

Местоположение

Земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:68 расположен в районе ул. Ломоносова, д. 77, в Западном планировочном районе на территории градостроительного квартала 100.

Функциональное назначение территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:68 – «ЦДЖ. Центральная деловая и жилая зона».

Основные виды разрешенного использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Благоустройство территории	размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Среднеэтажная жилая застройка	размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой	2.6

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взят. инв. №
-------------	--------------	--------------

	застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	3.5.2
Объекты культурно-досуговой деятельности	размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Спорт	размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 Классификатора	5.1
Оказание услуг связи	размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Бытовое обслуживание	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами	4.2

	4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	
Магазины	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Обеспечение внутреннего правопорядка	размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0

Условно разрешенные виды использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;	4.3

Взят. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	
Предоставление коммунальных услуг	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2 Классификатора	3.7.1
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 Классификатора	3.2.4
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 Классификатора	2.7.1

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
1	2	3
Государственное управление	размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1

Основания разработки проекта

Проект разработан на основании:

- Распоряжения заместителя Главы Администрации Северодвинска по городскому хозяйству от 02.06.2020 №132-рг "О подготовке документации по планировке части территории градостроительного квартала 100 (земельный участок 29:28:103099:68).

В соответствии:

- с заданием на проектирование;

Взм. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

- С Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Северодвинск"
- Генеральным планом муниципального образования «Северодвинск»
- Градостроительным кодексом РФ
- Водным кодексом РФ
- Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск»
- с техническими и градостроительными регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий и в соответствии с действующими нормативными документами.

Площадь территории проектирования

Площадь отведенной территории составляет 9,9404га.

Транспортные условия

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по ул. Ломоносова, улице общегородского значения.

Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи.

Предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение выполняется в соответствии с договором технологического подключения.

Смежные участки

Отведенная территория расположена смежно:

- с юга – Рефулерное озеро №3;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:85, г. Северодвинск, ул. Ломоносова, дом 81; здание Центрального универмага.

Между земельным участком 29:28:103099:85 и 29:28:103099:68 расположен не разграниченный земельный участок.

- с востока – земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:53, г. Северодвинск, ул. Ломоносова, дом 77; здание Северодвинского драматического театра; земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:5227, г. Северодвинск, проспект Труда, дом 48, территория парка
- с севера – земельный участок с кадастровым номером 29:28:000000:6349, улично-дорожная сеть, ул. Ломоносова.

	Взм. инв. №	
Подп. и дата		
Инв. №подл.		

Объекты социальной инфраструктуры

На территории участка планируется формирование земельных участков:

- ЗУ 9 для размещения дошкольной образовательной организации (детский сад на 140 мест);
- ЗУ10 для организация зоны благоустройства территории вдоль Рефулерного озера №3.

Отведенная территория расположена на земельном участке с кадастровым номером 29:28:103099:68, расположенном в районе ул. Ломоносова, д. 77, в Западном планировочном районе. В районе данного земельного участка расположены: Северодвинский драматический театр (ул. Ломоносова, дом 77); Музей игры и игрушки (пр. Морской, д. 30); МАОУ "СОШ №6" (ул. Ломоносова, дом 83).

На смежных участках в непосредственной близости от отведенной территории расположен Центральный универмаг, (ул. Ломоносова, дом 8).

Очередность планируемого развития территории

Развитие отведенной территории будет осваиваться в 4 этапа:

1-ый этап – Строительство объектов на земельных участках (ЗУ) 2, ЗУ 5, ЗУ 6, ЗУ 7, ЗУ 8;

Суммарная площадь квартир на 1 этапе не должна превышать 33330 м².

2-ой этап – Строительство объекта на земельном участке ЗУ 9;

3-ий этап – Строительство объектов на земельных участках ЗУ 3, ЗУ 4, 29:28:103099:68.

4-ый этап – Строительство объектов на земельных участках ЗУ1, ЗУ 10.

Характеристики планируемого развития территории

Предлагается размещение жилого комплекса состоящего из 7 многоквартирных домов.

Проектируемая общая площадь квартир – 50000 м².

Этажность 3 зданий - 8 этажей, 4 зданий - 9 этажей.

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

Благоустройство дворовой территории размещается на уровне отметок городских улиц и окружающей территории.

Взем. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Характеристики планируемых развития территории, виды разрешенного использования образованных земельных участков

	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, м ²	Этажность	Максимальная площадь объекта кап. строительства, м ²
ЗУ1	Улично-дорожная сеть. Код вида разрешенного использования 12.0.1	2786,0		
ЗУ2	Многоэтажный жилой дом. Код вида разрешенного использования 2.6	11005,0	9	22100
ЗУ3	Многоэтажный жилой дом. Код вида разрешенного использования 2.6	11072,0	9	21250
ЗУ4	Улично-дорожная сеть. Код вида разрешенного использования 12.0.1	4550,0		
ЗУ5	Многоэтажный жилой дом. Код вида разрешенного использования 2.6	11694,0	9	23750
ЗУ6	Среднеэтажный жилой дом. Код вида разрешенного использования 2.5	3980,0	8	5400
ЗУ7	Среднеэтажный жилой дом. Код вида разрешенного использования 2.5	3496,0	8	5400
ЗУ8	Среднеэтажный жилой дом. Код вида разрешенного использования 2.5	4191,0	8	5400
ЗУ9	Дошкольная образовательная организация на 140 мест. Код вида разрешенного использования 3.5.1	7965,0	2	
ЗУ10	Благоустройство территории. Код вида разрешенного использования 12.0.2	27166,0		
ЗУ11	Многоэтажный жилой дом. Код вида разрешенного использования 2.6	11499,0	9	23750

Взем. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.



Условные обозначения

- жилая застройка;
- общественная застройка;
- зона благоустройства
- зона планируемого размещения универсальных спортивных площадок
- зона размещения территории общего пользования (улично-дорожная сеть)
- граница зоны допустимого размещения объектов капитального строительства (принята с учетом минимального отступа от границ земельного участка ЭМ)
- красная линия
- граница территории проектирования
- граница земельных участков
- условный номер земельного участка

- Площадь 34 1 - 2786 м2
- Площадь 34 2 - 11005 м2
- Площадь 34 3 - 11072 м2
- Площадь 34 4 - 4550 м2
- Площадь 34 5 - 11694 м2
- Площадь 34 6 - 3980 м2
- Площадь 34 7 - 3496 м2
- Площадь 34 8 - 4191 м2
- Площадь 34 9 - 7965 м2
- Площадь 34 10 - 27166 м2
- Площадь 29:28:103099:68 - 11499 м2
- Сумма площадей участков - 99404 м2

СОГЛАСОВАНО
Имя, № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

890-20-ППТ					
Проект планировки и проект межевания части территории градостроительного квартала 100 (земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:68)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Позв.	Дата
Разраб.	Художай				
Проверил	Художай				
Основная часть			Станд.	Лист	Листов
			П	1	
Схема планировки территории М 1:1000			ООО "НордПроект"		