



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 августа 2024 г. № 1391

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки междомагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Суворова, просп. Обводный канал, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 10,3772 га

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа "Город Архангельск", учитывая результаты общественных обсуждений, **п о с т а н о в л я ю :**

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в проект планировки междомагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Суворова, просп. Обводный канал, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 10,3772 га.
2. Опубликовать постановление в газете "Архангельск – Город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

Исполняющий обязанности
Главы городского округа
"Город Архангельск"



Д.В. Шапошников

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 27 августа 2024 г. № 1391

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки межмагистральной территории
(жилой район Кузнечиха) муниципального образования
"Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры:
просп. Ломоносова, ул. Суворова, просп. Обводный канал,
ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 10,3772 га

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории,
в том числе о плотности и параметрах застройки территории,
о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых
для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности
граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной
инфраструктур

1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Суворова, просп. Обводный канал, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 10,3772 га разработан проектной организацией ИП Нечаев Н.А.

Технический заказчик – ООО Специализированный застройщик "Технадзор-Р".

Основанием для разработки проекта являются:

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 21 февраля 2024 года № 797р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Суворова, просп. Обводный канал, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 10,3772 га";

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 15 мая 2024 года № 2529р "О внесении изменений в задание на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Суворова, просп. Обводный канал, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 10,3772 га".

Проект выполнен в соответствии со следующей нормативно-правовой и нормативно-технической документацией:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Архангельской области;

Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";

Федеральный закон от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";

постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

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* (далее – СП 42.13330.2016);

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов (далее – СП 476.1325800.2020);

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

СП 59.13330.2020 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001";

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

генеральный план муниципального образования "Город Архангельск" утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), (далее – генеральный план);

правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), (далее – ПЗЗ);

проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 17 декабря 2014 года № 4533р, (далее – ППТ "Жилой район Кузнечиха");

местные нормативы градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями), (далее – МНГП);

региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями), (далее – РНГП);

решение Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 "Об утверждении Правил благоустройства городского округа "Город Архангельск" (с изменениями);

иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

Основными задачами документации по планировке территории являются:

определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории;

определение организации транспортного и пешеходного обслуживания территории в границах элемента планировочной структуры;

проработка вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в границах элемента планировочной структуры.

Согласование проекта внесения изменений в проект планировки осуществляется применительно к изменяемой части.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Чертеж планировки территории графической части представлен в приложении к настоящему проекту внесения изменений в проект планировки.

2. Градостроительная ситуация

Элемент планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Суворова, просп. Обводный канал, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 10,3772 га расположен в Октябрьском территориальном округе города Архангельска и указан на схеме согласно приложению № 1 к заданию на подготовку проекта внесения изменений в ППТ "Жилой район Кузнечиха".

Проектируемая территория расположена в центральной части города Архангельска и на данный момент активно развивается, имеет хорошо сформированную систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Транспортная связь обеспечивается в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана:

по просп. Ломоносова – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения;

по просп. Обводный канал – магистральной улице районного значения;

по ул. Комсомольской, ул. Самойло, ул. Карельской, ул. Суворова – улицам и дорогам местного значения.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается документация по планировке территории:

зона смешанной и общественно-деловой застройки;

зона режимных территорий;

зона транспортной инфраструктуры.

Территориальные зоны согласно ПЗЗ, в границах которых разрабатывается документация по планировке территории:

зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1);

зона режимных территорий (кодировое обозначение – Сп2);

зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т).

В соответствии с разделом 2 положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана, коэффициент плотности застройки установлен:

для зоны смешанной и общественно-деловой застройки – 1,7.

Проектируемая застройка располагается в зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

Основные виды разрешенного использования:

индивидуальное жилищное строительство (2.1);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 среднеэтажная жилая застройка (2.5.1);
 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 социальное обслуживание (3.2);
 здравоохранение (3.4);
 бытовое обслуживание (3.3);
 культурное развитие (3.6);
 религиозное использование (3.7);
 образование и просвещение (3.5);
 общественное управление (3.8);
 обеспечение научной деятельности (3.9);
 амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
 деловое управление (4.1);
 магазины (4.4);
 банковская и страховая деятельность (4.5);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 развлечение (4.8);
 служебные гаражи (4.9);
 отдых (рекреация) (5.0);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 историко-культурная деятельность (9.3).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вида разрешенного использования многоэтажная жилая застройка:

минимальный размер земельного участка – 1 500 кв. м.
 максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.
 минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.
 максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.
 максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80.
 предельное количество надземных этажей – 16.
 предельная высота объекта не более 60 метров.
 минимальная доля озеленения территории – 15 %.

Элемент планировочной структуры находится в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;
 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа;
 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа;

охранная зона инженерных коммуникаций;
 зона В археологического наблюдения;
 охранная зона объектов культурного наследия.

В границах элемента планировочной структуры находятся территории объектов культурного наследия:

ОЗ-2-5: объект "Казармы батальона (войсковая часть)", расположенный по адресу: г. Архангельск, ул. Суворова, д. 17, стр. 1;

ОЗ-2-6: объект "Женская богадельня Булычева (войсковая часть)", расположенный по адресу: г. Архангельск, ул. Суворова, д. 35.

Постановлением Правительства 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)" утверждена охранная зона объектов культурного наследия – ОЗ-2-5 и ОЗ-2-6, а также режимы использования земель в границах зон охраны. Запреты, требования общего характера, а также особые требования к использованию земель в границах охранной зоны указаны в части 1 приложения № 2 постановления № 460-пп.

Планировочная структура и архитектурно-пространственные решения разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане.

Красные линии в проекте установлены в соответствии с действующим проектом планировки "Жилой район Кузнечиха".

3. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

3.1. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Сведения о плотности и параметрах застройки территории представлены в таблице 1.

Технико-экономические показатели представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Характеристики планируемого развития территории	Ед. изм.	В границах зоны О1-1	В границах зоны СП2	Итого
1	Площадь территории в границах ППТ	га	-	-	10,3772
2	Коэффициент плотности застройки	-	1,7	не установлен	-
3	Предельное количество надземных этажей	эт.	16	не установлено	-
4	Предельная высота объекта	м	60	не установлена	-
5	Процент озеленения	%	-	-	25
6	Предельная общая площадь квартир в зоне планируемого размещения (площадь квартир)	тыс. кв. м	7,5	-	-

3.2. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно генеральному плану и ППТ "Жилой район Кузнечиха" на момент подготовки проекта внесения изменений в проект планировки междомагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Суворова, просп. Обводный канал, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 10,3772 га не предусмотрено зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

3.3. Размещение объектов местного значения

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), в границах элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Суворова, просп. Обводный канал, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 10,3772 га находится существующий объект социальной инфраструктуры – организация дополнительного образования. Размещение новых объектов местного значения не запланировано.

4. Сведения по объектам коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и информация по обоснованию

4.1. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на жилые здания будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

4.2. Транспортные условия

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана, транспортная связь обеспечивается по просп. Ломоносова (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), по просп. Обводный канал (магистральная улица районного значения), по ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская, ул. Суворова (улицы и дороги местного значения).

Ширина внутриквартальных проездов принята не менее 6 метров. Ширина уличных тротуаров – не менее 2,25 метров. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

Парковочные места организованы в соответствии с действующими сводами правил и РНГП.

Документацией предусмотрена организация улично-дорожной сети, обеспечивающая проезды на проектируемой территории, в том числе пожарные проезды.

В непосредственной близости от территории проектирования расположены остановки общественного транспорта на просп. Ломоносова (автобусы № 12 62, 65, 75м, 104, 134), просп. Советских космонавтов (автобусы № 12, 62, 134), просп. Обводный канал (автобусы № 5, 69, 75м).

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:
строительство площадок для парковки машин планируемого жилого дома;

создание системы основных пешеходных направлений,
строительство внутриквартальных проездов с шириной проезжей части 6 метров.

Всего на территории проектирования расположено 272 надземных и подземных машино-места (из них не менее 28 специализированных мест стоянки (парковки) транспортных средств маломобильных групп населения (не менее 10 процентов от расчетного количества машино-мест), в том числе не менее 14 – для передвигающихся на креслах-колясках (5 процентов). В надземных закрытых гаражах, расположенных на территории проектирования, может разместиться ориентировочно 445 машино-мест. Таким образом, нормы обеспечения территории парковочными машино-местами выполняются.

Варианты размещения проездов, тротуаров, площадок, парковок приведены в графической части тома 2 "Материалы по обоснованию".

4.3. Социальная инфраструктура

Настоящий проект предусматривает проектные решения по размещению жилого дома на участке с кадастровым номером 29:22:040718:1074.

Существующий объем жилой площади на территории проектирования ориентировочно составляет 15 500 кв. м.

$15\,500 \text{ кв. м} / 35 \text{ кв. м/чел.} = 443 \text{ человека}$, где 35 кв. м/чел. – среднее арифметическое значение нормы площади жилья в расчете на одного человека, принятое согласно таблице 5.1 СП 42.13330.2016".

Планируемый объем жилой площади ориентировочно составляет 7 500 кв. м.

$7\,500 \text{ кв. м.} / 35 \text{ кв. м/чел.} = 214 \text{ человек.}$

Проект планировки территории учитывает общее количество проживающих 657 человек.

Доступность населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлена в томе 2 "Материалы

по обоснованию". Радиусы обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, приняты не более указанных в таблице 10.1 СП 42.13330.2016 и в соответствии с главой 2 МНГП:

дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования – 500 метров;

предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения при многоэтажной застройке – 500 метров;

физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1 500 метров.

Ориентировочный расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения выполнен в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016, а также согласно МНГП, и представлен в таблице 2.

Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры, приведены в томе 2 проекта "Материалы по обоснованию". Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения приведены в таблице 2.

Таблица 2

Расчетная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
	100 мест на 1 000 жителей ¹	180 мест на 1 000 жителей ²	70 кв. м торговой площади на 1 000 жителей ¹	30 кв. м торговой площади на 1 000 жителей ¹	8 мест на 1 000 жителей ¹	350 кв. м на 1 000 жителей ²
657	66 мест	118 мест	46 кв. м	20 кв. м	5 мест	230 кв. м

Анализ доступности населения планируемой существующей и планируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлен в томе 2.

¹ Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по приложению Д СП 42.13330.2016

² Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты согласно МНГП

Нормативные требования по обслуживанию населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке проектом, выполняются.

II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Этапы развития территории представлены в таблице 3.

Таблица 3

Очередь развития	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап проектирования	Этап строительства
1	Жилая застройка (зона планируемого размещения 1)	2 квартал 2025 года- 4 квартал 2025 года	4 квартал 2025 года- 4 квартал 2028 года

