



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 5 декабря 2023 г. № 2009

Об утверждении проекта планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:
в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 4,4195 га (Территория 1 жилой застройки);
в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский площадью 1,9780 га (Территория 2 жилой застройки)

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, Администрация городского округа "Город Архангельск" **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 4,4195 га (Территория 1 жилой застройки);

в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский, площадью 1,9780 га (Территория 2 жилой застройки).

2. Опубликовать постановление в газете "Архангельск – Город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

Глава городского округа
"Город Архангельск"

04м.12



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 5 декабря 2023 г. № 2009

ПРОЕКТ

**планировки территории жилой застройки городского округа
"Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий,
в границах которых предусматривается осуществление деятельности
по комплексному развитию территории:
в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург,
просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал
площадью 4,4195 га (Территория 1 жилой застройки);
в границах части элемента планировочной структуры:
ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская,
просп. Новгородский площадью 1,9780 га (Территория 2 жилой застройки)**

**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 планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 4,4195 га (Территория 1 жилой застройки); в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский площадью 1,9780 га (Территория 2 жилой застройки) содержит решения градостроительного планирования и застройки территории, совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

Технический заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Стройкомплекс" ИНН 2901301254, КПП 290101001, ОГРН 1202900002612.

Разработчик документации: проектная организация ООО "Проектное бюро "Новое пространство", ИНН 2921129114, КПП 292101001, ОГРН 1232900002422.

Основанием для разработки проекта являются:

решение о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 22 февраля 2023 года № 307;

постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 21 апреля 2023 года № 650 "О внесении изменений в постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 22 февраля 2023 года № 307 и приложения к нему";

договор о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 1 августа 2023 года №16/2(л);

решение о подготовке документации по планировке территории от 12 сентября 2023 года, принятое ООО "Специализированный застройщик "Стройкомплекс" во исполнение части 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

техническое задание на подготовку документации по планировке территории: проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 4,4195 га (Территория 1 жилой застройки); в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский площадью 1,9780 га (Территория 2 жилой застройки), утвержденное решением о подготовке документации по планировке территории от 12 сентября 2023 года ООО "Специализированный застройщик "Стройкомплекс" во исполнение части 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – проект планировки территории);

Проект планировки территории выполнен в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Жилищным кодексом Российской Федерации;

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

Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

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

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

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

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

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

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

приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ 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";

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

постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области";

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)";

РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. 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;

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

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

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

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), (далее – правила землепользования и застройки);

проектом планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р (с изменениями);

местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями), (далее – местные нормативы);

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

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

иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

Целями разработки проекта планировки территории являются:

определение этапов реализации решения о комплексном развитии Территории 1 жилой застройки и Территории 2 жилой застройки, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 22 февраля 2023 года № 307 и постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 21 апреля 2023 года № 650 с указанием очередности сноса многоквартирных домов, а также выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, видов работ по благоустройству территории со сроками их выполнения;

определение соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором о комплексном развитии территории от 1 августа 2023 года № 16/2(л), а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и общим объемом строительства не более 87,23 тыс. кв. м, где не более 69,84 тыс. кв. м - общая площадь жилых помещений; не более 17,39 тыс. кв. м - общая площадь нежилых помещений;

установление границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – образовательной организации (школа на 1 000 мест);

определение местоположения границ образуемого земельного участка с видом разрешенного использования "Образование и просвещение (3.5)";

размещение жилых домов.

Проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой Территории 1 жилой застройки и Территории 2 жилой застройки;
плотность и параметры застройки;

характеристики объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

Графическая часть проекта планировки территории выполнена в масштабе 1:1500.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" в масштабе 1:500.

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:

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;

положение 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;

чертеж красных линий (представлен в приложении № 1 к настоящему проекту планировки территории);

чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (представлен в приложении № 2 к настоящему проекту планировки территории).

2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория общей площадью 6,3975 га расположена на правом берегу реки Северной Двины, в южной центральной части города Архангельска.

Территория общей площадью 6,3975 га в границах разработки проекта планировки представлена двумя несмежными территориями:

Территория 1 жилой застройки в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 4,4195 га (далее – Территория 1);

Территория 2 жилой застройки в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский площадью 1,9780 га (далее – Территория 2);

Территория 1 жилой застройки и Территория 2 жилой застройки разделены ул. Розы Люксембург.

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 по просп. Обводный канал и ул. Выучейского (магистральные улицы районного значения), просп. Советских космонавтов и ул. Розы Люксембург (улицы и дороги местного значения) в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки территории разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане.

Во исполнение части 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществлена без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;
- создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования;
- организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

В настоящее время исследуемая территория, подлежащая комплексному развитию, имеет застройку малоэтажными жилыми двухэтажными домами с несущими и ограждающими конструкциями из дерева. Все двухэтажные деревянные существующие многоквартирные жилые дома подлежат расселению и сносу.

В проекте планировки территории закладываются следующие принципы: создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

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

- зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- транспортная зона.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки, в границах которых разрабатывается проект планировки территории:

зона застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (кодировое обозначение – КРТ-2).

Проектом планировки территории предполагается организация зеленого каркаса, внутренних пешеходных связей и внутриквартальных проездов, обслуживающих многоквартирные жилые дома, предполагаемые к размещению на территории.

3. Положения о размещении объектов капитального строительства

3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения

На Территории 1 и Территории 2 проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения.

3.2. Размещение объектов местного значения

Согласно сводной карте планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана, в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал предусмотрено размещение образовательной организации (школа на 1 000 мест).

Реализация строительства образовательной организации (школа на 1 000 мест) осуществляется из средств федерального бюджета.

На территории проектирования расположены следующие объекты:

1) Территория 1:

многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу:

ул. Выучейского, д. 56 (кадастровый номер 29:22:050503:75);

пер. Водников, д. 10 (кадастровый номер 29:22:050503:66);

ул. Выучейского, д. 60 (кадастровый номер 29:22:050503:73);

просп. Обводный канал, д. 15, корп. 5 (кадастровый номер 29:22:050503:91);

пер. Водников, д. 8 (кадастровый номер 29:22:050503:65);

ул. Розы Люксембург, д. 59 (кадастровый номер 29:22:050503:95);

ул. Выучейского, д. 58 (кадастровый номер 29:22:050503:76);

ул. Выучейского, д. 62 (кадастровый номер 29:22:050503:77);

ул. Выучейского, д. 54 (кадастровый номер 29:22:050503:74);

просп. Советских космонавтов, д. 32 (кадастровый номер 29:22:050503:104);

просп. Обводный канал, д. 13, корп. 2 (кадастровый номер 29:22:050503:84);

ул. Розы Люксембург, д. 57 (кадастровый номер 29:22:050503:109);

просп. Обводный канал, д. 15, корп. 2 (кадастровый номер 29:22:050516:135);

пер. Водников, д. 6 (кадастровый номер 29:22:050503:52);

просп. Обводный канал, д. 15, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050503:1468);

пер. Водников, д. 7 (кадастровый номер 29:22:050503:53).

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и расположенные в границах застроенной территории, которые соответствуют критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области":

просп. Обводный канал, д. 15, корп. 3 (кадастровый номер 29:22:050503:90).

Иные объекты капитального строительства:

здание трансформаторной подстанции № 123 просп. Обводный канал, д. 15, корп. 5, стр. 1 (кадастровый номер 29:22:050516:137);

линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур:

сооружение коммунального хозяйства, внутриквартальные сети водопровода 162 квартала (кадастровый номер 29:22:050503:1679);

сооружение электроэнергетики линия электроснабжения многоквартирных домов по пер. Водников (нечетная сторона) (кадастровый номер 29:22:050503:1924);

сооружение канализации (кадастровый номер 29:22:000000:7966);

сооружение коммунального хозяйства, сети внутриквартальной хозяйственно-бытовой канализации 162 квартала (кадастровый номер 29:22:050503:1683);

сооружение электроэнергетики, ВЛ-0,4кВ ТП-123 ф. пер. Водников, 4-10 (кадастровый номер 29:22:050503:1691);

водопроводная сеть (ул. Выучейского, д. 60) (кадастровый номер 29:22:050503:72);

водопроводная сеть (пер. Водников, д. 11) (кадастровый номер 29:22:050503:62);

сооружение электроэнергетики, электрическая сеть ВЛ-0,4 кВ пер. Водников, д. 6 (кадастровый номер 29:22:050503:1674);

канализационная сеть (пер. Водников, д. 6) (кадастровый номер 29:22:050503:47);

сооружение электроэнергетики, наружная сеть электроснабжения (кадастровый номер 29:22:000000:8562);

сооружение канализации, канализационные сети пер. Водников, д. 9 от дома до септика (кадастровый номер 29:22:050503:1918);

2) Территория 2:

многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу:

ул. Розы Люксембург, д. 44 (кадастровый номер 29:22:050504:139);

ул. Розы Люксембург, д. 46, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050504:232);

ул. Розы Люксембург, д. 48 (кадастровый номер 29:22:050504:155);

ул. Розы Люксембург, д. 52 (кадастровый номер 29:22:050504:162);

просп. Обводный канал, д. 11, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050504:148);

ул. Розы Люксембург, д. 46, корп. 2 (кадастровый номер 29:22:050504:228);

ул. Розы Люксембург, д. 46 (кадастровый номер 29:22:050504:229).

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и расположенные в границах застроенной территории, которые соответствуют критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области":

ул. Розы Люксембург, д. 50 (кадастровый номер 29:22:050504:129);

ул. Розы Люксембург, д. 50, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050504:130).

Линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур:

сооружение коммунального хозяйства, внутриквартальные сети водопровода 169 квартала (кадастровый номер 29:22:000000:8331);

сети телефонной канализации (кадастровый номер 29:22:050504:235);

сооружение коммунального хозяйства, внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации 169 квартала (кадастровый номер 29:22:000000:8211).

На территории проектирования предполагается размещение следующих объектов:

1) на Территории 1:

многоквартирный жилой дом – 16 этажей;

многоквартирный жилой дом – 16 этажей;

многоквартирный жилой дом с помещениями соцкультбыта – 16 этажей;

многоквартирный жилой дом с помещениями соцкультбыта – 11, 16 этажей;

многоквартирный жилой дом с помещениями соцкультбыта – 14, 16 этажей;

общеобразовательная школа на 1 000 учащихся с физкультурно-оздоровительным корпусом и спортивным ядром;

2) на Территории 2:

многоквартирный жилой дом с помещениями соцкультбыта – 14, 16 этажей;

многоквартирный жилой дом – 16 этажей;

многоквартирный жилой дом с помещениями соцкультбыта – 16 этажей.

Предельный процент застройки в пределах территорий 1, 2 – не превышает 40 процентов.

Согласно правилам землепользования и застройки территория проектирования находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-2).

В соответствии с разделом 2 положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана, коэффициент плотности застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами – 2,0.

Основные виды разрешенного использования:

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

бытовое обслуживание (3.3);

образование и просвещение (3.5);
обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
магазины (4.4);
общественное питание (4.6);
отдых (рекреация) (5.0);
благоустройство территории (12.0.2).

Согласно постановлению 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)" в границах двух несмежных территорий Территория 1 жилой застройки, Территория 2 жилой застройки объекты культурного наследия отсутствуют.

В соответствии с картой границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск" проектируемая территория частично расположена в зоне подтопления и полностью расположена в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3). Объектами охраны подзоны ЗРЗ-3 являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зеленых насаждений.

В границах зон подтопления запрещаются:

строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В целях предотвращения негативного воздействия вод на определенные территории и объекты и ликвидации его последствий осуществляются следующие мероприятия по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в рамках осуществления водохозяйственных мероприятий, предусмотренных статьей 7.1 Водного кодекса Российской Федерации:

предпаводковые и послепаводковые обследования территорий, подверженных негативному воздействию вод, и водных объектов;

ледокольные, ледорезные и иные работы по ослаблению прочности льда и ликвидации ледовых заторов;

восстановление пропускной способности русел рек (дноуглубление и спрямление русел рек, расчистка водных объектов);

уполаживание берегов водных объектов, их биогенное закрепление, укрепление песчано-гравийной и каменной наброской, террасирование склонов.

Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений

и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, юридическими и физическими лицами - правообладателями земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита.

4. 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.

Проектной документацией на многоквартирные жилые дома и школу будет предусмотрено подключение объектов капитального строительства к городским сетям электричества, теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения.

Подключение должно быть выполнено в соответствии с договорами технологического подключения.

5. Транспортные условия

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по магистральным улицам районного значения – просп. Обводный канал, ул. Выучейского, и улицам местного значения – ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется несколькими маршрутами автобусов и маршрутных такси.

В непосредственной близости с территорией проектирования на просп. Обводный канал, ул. Выучейского расположена остановка общественного транспорта: 22 маршрута автобусов и маршрутных такси и наземные пешеходные переходы.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда и встроенных помещений соцкультбыта;

создание системы основных пешеходных направлений;

дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования (с изменениями):

для кратковременной остановки автотранспорта (гостевые стоянки автомобилей) родителей (законных представителей), привозящих детей в общеобразовательные, а также работников указанных образовательных организаций необходимо предусматривать машино-места при дальности пешеходной доступности таких машино-мест не более 200 метров от территорий данных организаций из расчета не менее 1 машино-место на 100 учащихся и 7 машино-мест на 100 работников (пункт 1.6 региональных нормативов);

необходимое количество машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей для помещений жилого назначения многоквартирного дома следует принимать из расчета 1 машино-место на 240 кв. м жилой площади (пункт 1.8 указанного постановления);

количество парковочных мест для помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные), требуемое в зависимости от функционального назначения объекта, составляет 1 машино-место на 60 кв. м расчетной площади (пункт 1.7 региональных нормативов).

Вместимость размещаемой на участке школы – 1 000 мест и 100 человек персонала, соответственно требуемое количество машино-мест для школы – 17. Все места размещаются в пределах квартала при дальности пешеходной доступности не более 200 метров, что отвечает требованиям пункта 1.6 региональных нормативов.

Общая площадь жилых помещений в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 1 августа 2023 года №16/2(л) установлена не более 69 840 кв. м, соответственно требуемое количество машино-мест для помещений жилого назначения многоквартирных домов составит 291 шт., что отвечает требованиям пункта 1.8 региональных нормативов.

Общая площадь нежилых помещений (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, отдельно стоящие) в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 1 августа 2023 года №16/2(л) установлена не более 17 390 кв. м. Соответственно необходимое количество машино-мест составит 290 шт., что отвечает требованиям пункта 1.7 региональных нормативов.

В соответствии с пунктом 1.5 региональных нормативов допускается использование парковок (парковочных мест) в расчете требуемого количества автостоянок, гостевых стоянок автомобилей, в том числе для кратковременной остановки автотранспорта, в красных линиях (в границах территорий общего пользования) в соответствии с решениями проекта планировки территории (с учетом материалов по обоснованию) или плана благоустройства, согласованного с администрацией соответствующего муниципального образования на предмет технической возможности размещения таких парковок (парковочных мест) с учетом градостроительной ситуации.

Проектом планировки территории такая возможность предусмотрена.

Расчеты по обеспеченности территории парковочными машино-местами представлены в таблице 1.

Таблица 1

| Наименование | Норма на расчетную единицу | Расчетная единица | Количество | | В том числе для мало-мобильных групп населения |
|--|--|-------------------|------------|----------|--|
| | | | по расчету | по факту | |
| Проектируемая школа на 1 000 учащихся ¹ | 1 машино-место на 100 учащихся, 7 машино-мест на 100 работников | 1 000 100 | 17 | 17 | 2 |
| Многоквартирные жилые дома | 1 машино-место на 240 кв. м жилой площади | 69 840 кв. м | 291 | 291 | 29 |
| Встроенные помещения соцкультбыта | 1 машино-место на 60 кв. м расчетной площади | 17,39 тыс. кв. м | 290 | 290 | 29 |
| Итого | | | 598 | 598 | 60 |

Требуемое количество машино-мест для комплексной застройки территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 4,4195 га; в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский площадью 1,9780 га проектом планировки обеспечивается.

6. Объекты социальной инфраструктуры

Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины, общеобразовательные учреждения, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения, физкультурно-спортивные учреждения.

Расчет численности населения составляет: $69\,840 / 40 = 1\,746$ человек.

Расчет потребности в объектах социальной инфраструктуры согласно местным нормативам:

Общеобразовательные школы требуется 314 мест на 1 746 человек из расчета 180 мест на 1 000 человек.

¹ Реализация строительства образовательной организации (школа на 1 000 мест) осуществляется из средств федерального бюджета.

Дошкольные образовательные учреждения требуется 175 мест на 1 746 человек из расчета 100 мест на 1 000 человек.

Объекты физической культуры и спорта местного значения (спортзалы) требуется 611 кв. м площади пола на 1 746 человек из расчета 350 кв. м площади пола на 1 000 человек.

Предприятия торговли требуется 489 кв. м торговой площади на 1 746 человек из расчета 280 кв. м торговой площади на 1 000 человек.

Предприятия общественного питания требуется 70 посадочных мест на 1 746 человек из расчета 40 посадочных мест на 1 000 мест.

Предприятия бытового обслуживания требуется 16 рабочих мест на 1746 человек из расчета 9 рабочих мест на 1 000 человек.

В радиусе 200 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050107:11 расположено здание общеобразовательного учреждения: МБОУ СШ № 8 по просп. Обводный канал, д. 30.

В радиусе 500 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050508:4 расположено здание общеобразовательного учреждения: МБОУ "Средняя школа № 9 имени Константина Симонова" по просп. Ломоносова, д. 80.

В радиусе 490 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050508:2 расположено здание общеобразовательного учреждения: МОУ "Начальная школа-детский сад № 77" по просп. Новгородскому, д. 33, корп. 1.

В радиусе 300 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050503:40 расположено здание детского дошкольного учреждения: МДОУ "Детский сад № 117" по ул. Розы Люксембург, д. 27.

Медицинские организации в радиусе 500 метров:

медцентр "Персона" (ул. Выучейского, д. 25);

медцентр "Доктор ЛОР" (ул. Урицкого, д. 20);

поликлиника для взрослых – ГБУЗ АО "Архангельская городская клиническая поликлиника № 2" (ул. Северодвинская, д. 16);

медцентр САФУ (ул. Северодвинская, д. 13, корп. 1);

детская больница – ГБУЗ АО "Архангельская областная детская клиническая больница им. П.Г. Выжлецова" (просп. Обводный канал, д. 7);

специализированная больница – ГБУЗ АО "Архангельская клиническая офтальмологическая больница" (просп. Обводный канал, д. 9);

медицинское отделение УВД Архангельской области (просп. Новгородский, д. 28, корп. 1).

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта городского значения выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

Физкультурно-спортивные сооружения в радиусе 500 метров:

спортивный клуб "Айкидо Поморья" (просп. Обводный канал, д. 30);

спортивный комплекс "Дворец спорта профсоюзов" (наб. Северной Двины, д. 38);

спортивный клуб "Arctic Team" (просп. Новгородский д. 32, стр. 2 (этаж 4);

спортивная школа "Юниор" (просп. Новгородский д. 32, офис 212 (этаж 2));

спортивный клуб "Олимп" (просп. Новгородский д. 32, стр. 2 (этаж 3));

спортивный клуб "Виктория" (просп. Новгородский, д. 32);

фитнес-клуб "Nord Gym" (просп. Обводный канал, д. 9, корп. 3).

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается и не превышает 30 минут.

Расчетные нормы по объектам физической культуры и спорта местного значения для проектируемой территории обеспечиваются.

Предприятия торговли в радиусе 500 метров:

магазин "Петровский" (ул. Выучейского, 28, корп. 1 (этаж 1));

магазин "Продукты" (ул. Выучейского, 26, корп. 1 (этаж 1), доставка продуктов;

магазин "Пятерочка" (ул. Выучейского, 28, корп. 2 (этаж 1));

магазин "Апрель" (ул. Выучейского, 37, корп. 1);

магазин "Магнит" (ул. Розы Люксембург, д. 7);

магазин "Апрель" (просп. Новгородский, д. 32 (этаж 1)).

Технико-экономические показатели планируемой застройки Территории 1 и 2 представлены в таблице 2¹.

Таблица 2

| Показатели | Территория жилой застройки | в том числе по элементам планировочной структуры | |
|--|----------------------------|--|--------------|
| | | Территория 1 | Территория 2 |
| Площадь территории | 6,3975 га | 4,4195 га | 1,9780 га |
| Плотность застройки | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Коэффициент застройки | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Предельная этажность | 16 | 16 | 16 |
| Суммарная поэтажная площадь всех зданий | не более 87,23 тыс. кв. м | 57,89 | 29,34 |
| Суммарная общая площадь всех жилых помещений | не более 69,84 тыс. кв. м | 41,1 | 28,74 |
| Суммарная площадь всех нежилых помещений | не более 17,39 тыс. кв. м | 10,086 | 7,304 |
| Максимальный процент застройки | 40 % | 40 % | 40 % |
| Минимальный процент озеленения | 15 % | 15 % | 15 % |

¹ Площадь территории образовательной организации (школа на 1 000 мест), размещаемой в 1-м этапе застройки территории - 25,5 тыс. кв. м, не входит в показатели территории жилой застройки. Реализация строительства осуществляется из средств федерального бюджета.

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 граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом планировки территории планируется 3 этапа развития. Этапы и очередность планируемого развития территории приведены в таблице 3.

Таблица 3

| Этап развития | Расселение, Проектирование | Строительство | Показатель этапа, кв. м жилой площади | Показатель этапа, кв. м нежилых помещений |
|---------------|----------------------------|------------------|---------------------------------------|---|
| 1 | 2023 - 2025 годы | 2024 - 2029 годы | 25 000 | 5000 |
| 2 | 2025 - 2026 годы | 2026 - 2031 годы | 20 000 | 5000 |
| 3 | 2027 - 2028 годы | 2028 - 2033 годы | 24 840 | 7390 |
| Итого | | | 69 840 | 17 390 |

1. Этапность расселения

1-й этап расселения:

1) до 30 сентября 2024 года подлежат расселению и сносу в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года № 153-пп, следующие дома:

ул. Розы Люксембург, д. 55;
просп. Обводный канал, д. 15, корп. 5.

Снос и расселение указанных домов за счет федеральных средств;

2) до 31 декабря 2024 года подлежат расселению и сносу в рамках адресной программы Архангельской области по переселению граждан из многоквартирных домов, имеющих угрозу обрушения, в городском округе "Город Архангельск", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 15 декабря 2020 года № 858-пп, следующие дома:

ул. Розы Люксембург, д. 53 (просп. Советских космонавтов, д. 30);
просп. Советских космонавтов, д. 34;
пер. Водников, д. 3;
пер. Водников, д. 5;
ул. Выучейского, д. 54.

Снос и расселение указанных домов за счет федеральных средств.

В рамках комплексного развития территории за счет средств застройщика подлежат расселению и сносу следующие дома:

ул. Выучейского, д. 56 (2-й этап расселения 2025 – 2026 годы);
ул. Выучейского, д. 58 (1-й этап расселения 2023 – 2025 годы);

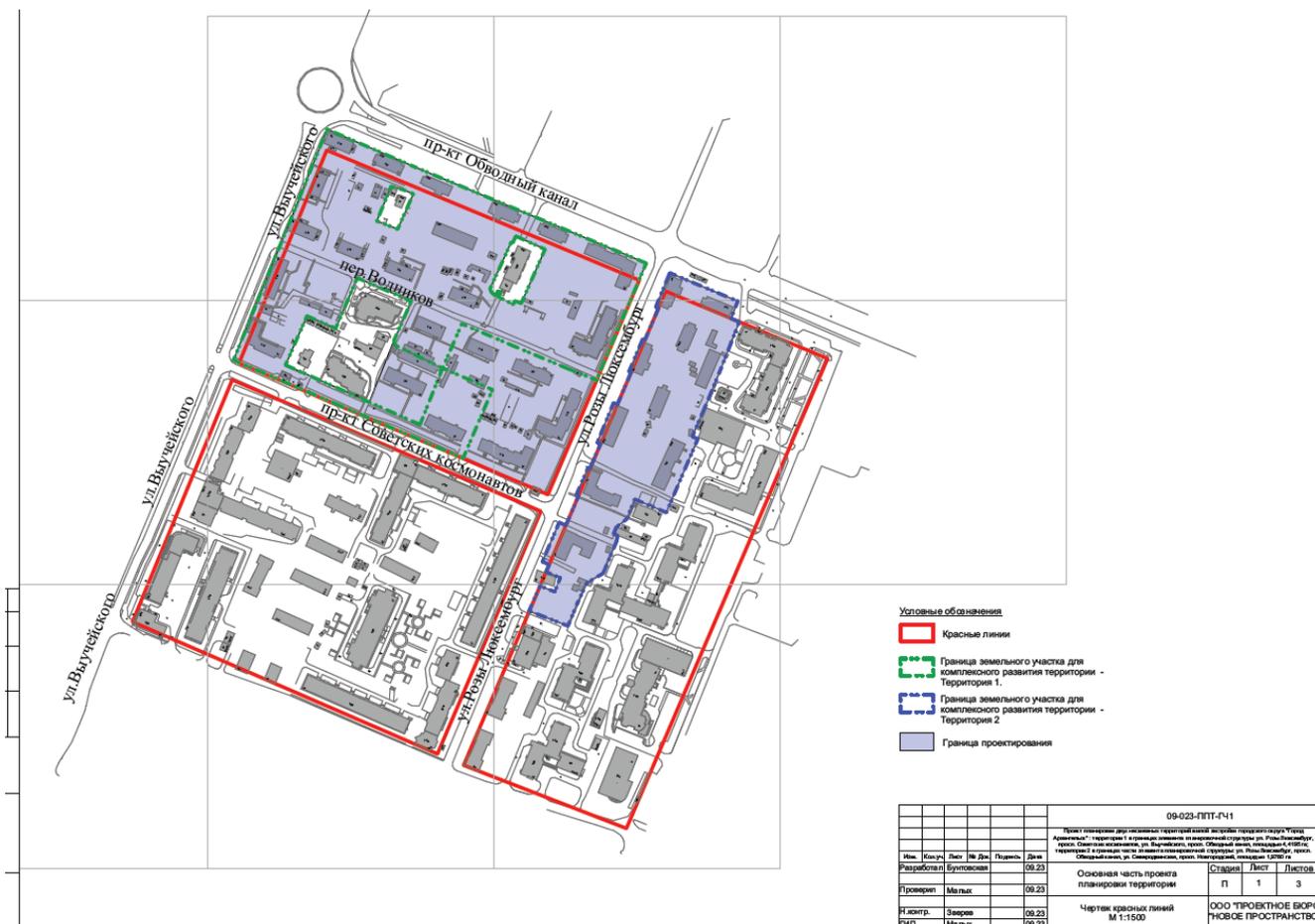
ул. Выучейского, д. 62 (1-й этап расселения 2023 – 2025 годы);
пер. Водников, д. 6 (1-й этап расселения 2023 – 2025 годы);
пер. Водников, д. 7 (1-й этап расселения 2023 – 2025 годы);
пер. Водников, д. 8 (2-й этап расселения 2025 – 2026 годы);
пер. Водников, д. 10 (2-й этап расселения 2025 – 2026 годы);
ул. Розы Люксембург, д. 57 (1-й этап расселения 2023 – 2025 годы);
ул. Розы Люксембург, д. 59 (2-й этап расселения 2025 – 2026 годы);
просп. Советских космонавтов, д. 32 (1-й этап расселения 2023 – 2025 годы);
просп. Обводный канал, д. 13, корп. 2 (2-й этап расселения 2025 – 2026 годы);
просп. Обводный канал, д. 15, корп. 1 (3-й этап расселения 2027 – 2028 годы);
просп. Обводный канал, д. 15, корп. 2 (3-й этап расселения 2027 – 2028 годы);
просп. Обводный канал, д. 15, корп. 3 (3-й этап расселения 2027 – 2028 годы);
ул. Розы Люксембург, д. 44 (3-й этап расселения 2027 – 2028 годы);
ул. Розы Люксембург, д. 46, корп. 1 (3-й этап расселения 2027 – 2028 годы);
ул. Розы Люксембург, д. 48 (3-й этап расселения 2027 – 2028 годы);
ул. Розы Люксембург, д. 52 (1-й этап расселения 2023 – 2025 годы);
просп. Обводный канал, д. 11, корп. 1 (1-й этап расселения 2023 – 2025 годы);
ул. Розы Люксембург, д. 46, корп. 2 (3-й этап расселения 2027 – 2028 годы);
ул. Розы Люксембург, д. 46 (3-й этап расселения 2027 – 2028 годы);
ул. Розы Люксембург, д. 50 (3-й этап расселения 2027 – 2028 годы);
ул. Розы Люксембург, д. 50, корп. 1 (1-й этап расселения 2023 – 2025 годы).

При этом срок расселения и сноса домов (ул. Розы Люксембург, д. 57, 55, 53, пер. Водников, д. 6, 7, 5, 3, просп. Советских космонавтов, д. 32, 34 на территории, планируемой школы на 1 000 мест, входит в 1-й этап комплексного развития территории (2023 – 2025 годы).

Схема этапов застройки представлена в приложении № 3 к настоящему проекту планировки территории.

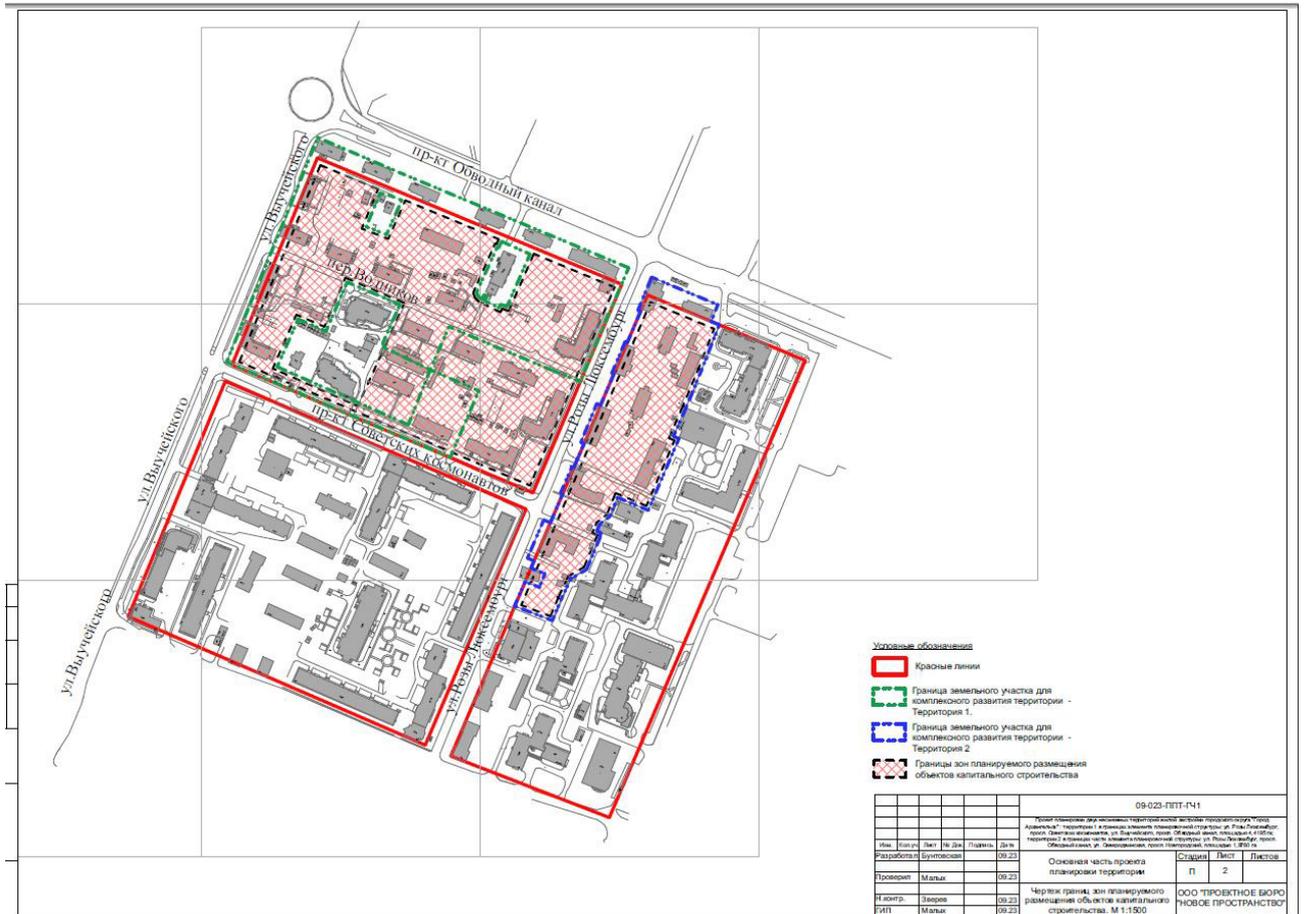
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к проекту планировки территории жилой застройки
городского округа "Город Архангельск"
в отношении двух несмежных территорий,
в границах которых предусматривается
осуществление деятельности по комплексному
развитию территории:
в границах элемента планировочной структуры:
ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов,
ул. Выучейского, просп. Обводный канал
площадью 4,4195 га
(Территория 1 жилой застройки);
в границах части элемента планировочной структуры:
ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал,
ул. Северодвинская, просп. Новгородский
площадью 1,9780 га
(Территория 2 жилой застройки)



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к проекту планировки территории жилой застройки
городского округа "Город Архангельск"
в отношении двух несмежных территорий,
в границах которых предусматривается
осуществление деятельности по комплексному
развитию территории:
в границах элемента планировочной структуры:
ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов,
ул. Выучейского, просп. Обводный канал
площадью 4,4195 га
(Территория 1 жилой застройки);
в границах части элемента планировочной структуры:
ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал,
ул. Северодвинская, просп. Новгородский
площадью 1,9780 га
(Территория 2 жилой застройки)



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к проекту планировки территории жилой застройки
 городского округа "Город Архангельск"
 в отношении двух несмежных территорий,
 в границах которых предусматривается осуществление
 деятельности по комплексному развитию территории:
 в границах элемента планировочной структуры:
 ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов,
 ул. Выучейского, просп. Обводный канал
 площадью 4,4195 га
 (Территория 1 жилой застройки);
 в границах части элемента планировочной структуры:
 ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал,
 ул. Северодвинская, просп. Новгородский площадью
 1,9780 га
 (Территория 2 жилой застройки)

