



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16 сентября 2024 г. № 1498

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района Экономия муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова площадью 6,6937 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 района Экономия муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова площадью 6,6937 га.

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

Глава городского округа
"Город Архангельск"



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 16 сентября 2024 г. № 1498

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки района Экономия
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах элемента планировочной структуры:
ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова
площадью 6,6937 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 района Экономия муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 6 сентября 2013 года № 2545р (с изменениями), в границах элемента планировочной структуры: ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова площадью 6,6937 га (далее – Проект) разработан ИП Багрецовой М.В.

Заказчик проекта – ООО "Арктическая судоходная компания", ИНН 2901306559, ОГРН 1212900004987.

Основанием для разработки проекта является:

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 30 ноября 2023 года № 6753р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района Экономия муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова площадью 6,6937 га".

Настоящий Проект разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и других законодательных актов, с учетом действующих нормативов, инструкций, стандартов в области разработки градостроительной документации.

Проект выполнен на основании:

Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ);

Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ);

Градостроительного кодекса Архангельской области от 01 марта 2006 года № 153-9-ОЗ (далее – ГрК АО);

Водного кодекса РФ от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ (далее – ВК РФ);

Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ);

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

Федерального закона "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ (далее - ФЗ № 52);

Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" (далее – ФЗ № 7);

Федерального закона от 14 марта 1995 года №33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" (далее – ФЗ № 33);

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

Федерального закона от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" (далее – ФЗ № 89);

Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (далее – ФЗ № 68);

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

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

приказа 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";

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

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

правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), (далее – Правила землепользования и застройки);

Проекта планировки района Экономия муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 6 сентября 2013 года № 2545р (с изменениями);

местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденных решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями);

региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденных постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп;

СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" - актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее – СП 42.13330.2016);

СП 82.13330.2016 "Благоустройство территории" (далее – СП 82.13330.2016);

СП 396.1325800.2018 "Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования" (далее – СП 396.1325800.2018);

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

СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" (далее – СП 59.13330.2020);

РДС 30-201-98 "Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации";

Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ (далее – Технический регламент № 123-ФЗ);

СП 8.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности" (далее – СП 8.13130.2009);

СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (далее – СП 4.13130.2013);

СП 131.13330.2012 "Строительная климатология" (далее – СП 131.13330.2012);

СП 104.13330.2016 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления" (далее – СП 104.13330.2016);

СанПиН 2.2.1/2.1.1031-01 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных поселений" (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1031-01);

СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" (далее – СанПиН 2.1.4.1110-02);

иных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск";

технического отчета инженерно-геодезических изысканий шифр 02/23-ИГДИ, выполненного ООО "Бюро кадастровых услуг".

В соответствии с Заданием на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки района Экономия муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова площадью 6,6937 га (далее – Задание) Проект состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Целью разработки Проекта является:

размещение грузовой площадки с обустройством стоянки для большегрузного транспорта на земельном участке с кадастровым номером 29:22:011302:299;

размещение объекта капитального строительства: закрытая стоянка для хранения автотранспорта на земельном участке с кадастровым номером 29:22:011302:299;

разработка вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки в границах элемента планировочной структуры: территории в районе ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова площадью 6,6937 га, обеспечение размещения площадок общего пользования, специальных площадок для сбора твердых коммунальных отходов закрытого типа, парковочных мест.

Проект определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития территории;

параметры застройки;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

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

Основная часть Проекта включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображены: красные линии;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Данный пункт также включает в себя:

описание местоположения территории, границ и площади территории проектирования;

характеристику существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом;

предложения по сохранению, сносу существующих объектов, размещению новых объектов;

предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории (реконструкция и строительство участков внутриквартальных проездов, улиц, а также по обеспечению сохранения существующих инженерных сетей и сооружений, по их реконструкции и по строительству новых инженерных сетей и сооружений);

3) положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства.

2. Градостроительная ситуация

2.1. Характеристика и местоположение проектируемой территории

Элемент планировочной структуры: территория в районе ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова расположена в Маймаксанском территориальном округе города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района Экономия составляет 6,6937 га.

Размещение элемента планировочной структуры в границах территории в районе ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова площадью 6,6937 га – в соответствии с Задаанием.

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

1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

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

Территория Проекта расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

зона затопления;

зона подтопления.

Функциональные зоны согласно Генеральному плану, в границах которых разрабатывается Проект:

- планируемая коммунально-складская зона;
- планируемая зона озелененных территорий общего пользования;
- планируемая зона инженерной инфраструктуры;
- зона озелененных территорий специального назначения;
- зона транспортной инфраструктуры;
- планируемая производственная зона.

Территориальные зоны согласно Правилам землепользования и застройки, в границах которых разрабатывается Проект:

- коммунально-складская зона (кодировое обозначение – П2);
- зона озелененных территорий общего пользования (кодировое обозначение – Пл);
- зона озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение Пл1);
- производственная зона (кодировое обозначение – П1);
- зона инженерной инфраструктуры (кодировое обозначение – И).

2.2. Техничко-экономические показатели территории, выделенной под проектирование

Техничко-экономические показатели территории, выделенной под проектирование приведены в таблице 1.

Таблица 1

Функциональная зона	Площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Максимальная этажность застройки, этажей	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Площадь озеленения, кв. м	Процент озеленения, %
1 вариант планировочных и объемно-пространственных решений							
Площадь территории проектирования	66 937	10 330,2	2	0,15	0,18	41 661,91	68
Планируемая зона инженерной инфраструктуры	18 702,43	2408	2	0,13	0,21	0	0
Планируемая зона озелененных территорий общего пользования	6 669	0				6 669	100
Зона озеленённых территорий специального назначения	6 104	0				6 104	100
Планируемая коммунально-складская зона 1 вариант	29 970	7 922,52	1	0,26	0,26	3 788	12,6
Зона транспортной инфраструктуры	3 078	0				0	0
Планируемая производственная зона	7 980	0					
2 вариант планировочных и объемно-пространственных решений							
Площадь территории проектирования	66 937	10 330,2	2	0,15	0,18	48 513,92	72,48
Планируемая зона инженерной инфраструктуры	18 702,43	2 408	2	0,13	0,21	6 856	37
Планируемая зона озелененных территорий общего пользования	6 669	0				6 669	100
Зона озеленённых территорий специального назначения	6 104	0				6 104	100
Планируемая коммунально-складская зона 2 вариант	29 970	7 922,52	1	0,26	0,26	3 219	10,7
Зона транспортной инфраструктуры	3 078	0				0	0
Планируемая производственная зона	7 980	0					

2.3. Характеристика объектов капитального строительства. Координаты зон допустимого размещения проектируемых объектов

В настоящее время на территории проектирования располагаются:

КПП ОАО "Архангельский морской торговый порт" (ул. Космонавта Комарова, д. 14, стр. 8);

парковочная стоянка перед зданием КПП;

подъездная дорога (ул. Космонавта Комарова);

существующие здания котельной;

инженерные сети;

озеленение, пешеходные дорожки.

Линейные объекты, подлежащие реконструкции, в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории отсутствуют.

Парки, скверы на данной территории отсутствуют.

Границами зоны планируемого размещения объектов капитального строительства являются:

условная линия с учетом отступа 3м от границ земельного участка и отступа 5 м от красных линий;

границы охранных зон инженерных сетей.

В границах территории проектирования предполагаются к размещению следующие объекты и сооружения:

грузовая площадка;

стоянка для большегрузного транспорта;

водозаборные сооружения;

здание котельной.

На земельном участке 29:22:011302:299 предполагается размещение грузовой площадки и стоянки для большегрузного транспорта.

Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства отражены в графической части на чертеже планировки территории, том 1.

Формирование зон планируемого размещения объектов капитального строительства выполнено с учетом необходимого благоустройства, озеленения, обеспечения площадками общего пользования, обеспечения транспортной инфраструктурой объектов капитального строительства.

На проектируемой территории также отражены: водонасосная станция (предусмотрена ранее утвержденной документацией, площадь 1 500 кв. м) и существующая котельная (950 кв. м). Для указанных объектов предусмотрено необходимое количество машино-мест в соответствии с постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области":

водонасосная станция – $1\,500 / 110 = 13,6$ (14 машино-мест), из них 2 машино-места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов, где:

1 500 – площадь застройки водонасосной станции;

110 – расчетная единица на одно машино-место согласно приложению № 4 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп для объектов коммунального обслуживания (3.1);

котельная – $950 / 110 = 8,6$ (9 машино-мест), из них 1 машино-место для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов, где:

950 – площадь застройки здания котельной;

110 – расчетная единица на одно машино-место согласно приложению № 4 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп для объектов коммунального обслуживания (3.1).

Перечень координат характерных точек границ допустимого размещения объектов капитального строительства на земельном участке 29:22:011302:299 представлен в таблице 2.

Таблица 2

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	669443,72	2518388,03
2	669495,24	2518441,13
3	669401,88	2518530,51
4	669356,32	2518537,87
5	669323,85	2518504,21
1	669443,72	2518388,03

Технико-экономические показатели земельного участка 29:22:011302:299 по 1-му варианту планировочных и объемно-пространственных решений приведен в таблице 3.

Технико-экономические показатели земельного участка 29:22:011302:299 по 2-му варианту планировочных и объемно-пространственных решений приведен в таблице 4.

Таблица 3

ТЭП	Значение
Площадь земельного участка, кв. м	13 200
Площадь застройки, кв. м	7 922
Процент застройки, %	60
Площадь озеленения, кв. м	3 788
Процент озеленения, %	28,7
Количество парковочных мест	18

Таблица 4

ТЭП	Значение
Площадь земельного участка, кв. м	13 200
Площадь застройки, кв. м	7 922
Процент застройки, %	60
Площадь озеленения, кв. м	3 219
Процент озеленения, %	24,4
Количество парковочных мест	10

Земельный участок 29:22:011302:299 находится в территориальной зоне П2 коммунально-складская зона.

Согласно Генеральному плану:

коэффициент плотности застройки коммунально-складской зоны: не более 1,8;

коэффициент плотности застройки производственной зоны: не более 2,4.

Согласно СП 42.13330.2016:

коэффициент застройки коммунально-складской зоны: не более 0,6;

коэффициент застройки промышленной зоны: не более 0,8.

Технико-экономические показатели в границах территории в районе ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова представлены в таблице 5.

Таблица 5

ТЭП	Значение	
	1 вариант	2 вариант
Площадь территории проектирования, кв. м	66 937	
Коэффициент застройки	0,15	
Коэффициент плотности застройки	0,18	
Процент застройки, %	15	
Площадь озеленения, кв. м	41 661,91	48 513,92
Процент озеленения, %	68	72,48
Количество парковочных мест	41	

2.4. Красные линии

Перечень координат характерных точек красных линий, подлежащих ликвидации, приведен в таблицах 6 и 7.

Таблица 6

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
6	669340,18	2518461,22
7	669405,00	2518534,38
8	669335,13	2518595,82
9	669254,38	2518630,34
10	669176,36	2518641,97
11	669171,23	2518603,94
12	669219,76	2518571,38
6	669340,18	2518461,22

Таблица 7

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
12	669432,41	2518382,95
13	669489,73	2518447,04
14	669436,02	2518497,05
15	669378,53	2518432,53
12	669432,41	2518382,95

Перечень координат характерных точек красных линий, утвержденных в составе проекта, приведен в таблице 8.

Таблица 8

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
16	669620,10	2518146,52
17	669623,70	2518201,75
18	669625,11	2518273,18
19	669624,33	2518323,97
20	669620,24	2518342,78
21	669615,57	2518355,33
22	669609,58	2518367,69
23	669602,50	2518377,46
24	669526,81	2518450,32
25	669460,95	2518512,33
26	669393,75	2518573,29
27	669360,76	2518599,76
28	669329,84	2518618,58
29	669306,27	2518627,90
30	669277,08	2518638,86
31	669248,28	2518645,77
32	669173,47	2518658,90
33	669169,53	2518635,22
34	669162,58	2518593,47
35	669171,73	2518589,15
36	669187,66	2518585,99
37	669186,78	2518580,42
38	669211,06	2518575,96
39	669371,16	2518431,07
40	669374,87	2518420,56
41	669483,75	2518322,70
42	669540,93	2518270,31
43	669593,54	2518206,01
44	669620,10	2518146,52

Красные линии, утвержденные в составе Проекта, обязательны для соблюдения в процессе дальнейшего проектирования и последующего развития территории.

2.5. Обеспечение жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

2.5.1. Объекты коммунальной инфраструктуры

Отведенная территория обеспечена всеми объектами инфраструктуры: водопровод, канализация, теплоснабжение, ливневая канализация, электроснабжение, связь.

Необходимость в строительстве дополнительных инженерных сетей и переноса существующих – в соответствии с техническими условиями.

2.5.2. Объекты транспортной инфраструктуры

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 ул. Капитана Хромцова (планируемая магистральная улица районного значения) и планируемыми улицам и дорогам местного значения.

Проектом предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное).

Для дорожек (тротуаров) проектом предусмотрено асфальтобетонное покрытие.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами – № 9, 69, 63.

Остановки общественного транспорта расположены по ул. Капитана Хромцова – ул. Космонавта Комарова в шаговой доступности от границ элемента планировочной структуры на расстоянии 130 м.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам (дорожкам) внутриквартальной застройки.

Временное хранение большегрузного транспорта предусматривается осуществлять на проектируемой стоянке для большегрузного транспорта.

2.5.3. Объекты социальной инфраструктуры

Проектируемые объекты не требуют обеспечения объектами социальной инфраструктуры.

При этом в границах территории в районе ул. Космонавта Комарова и ул. Капитана Хромцова дошкольных и общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования не располагается. За границами данной территории в непосредственной близости располагаются:

детский сад № 127 (ул. Капитана Хромцова, д. 1 корп. 2).

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

Очередность планируемого развития проектируемой территории представлена в таблице 9.

Таблица 9

№ п/п	Наименование объекта	Этап проектирования	Срок	Этап строительства	Срок
1	Грузовая площадка	1	4 квартал 2024 года	1	4 квартал 2025 года

№ п/п	Наименование объекта	Этап проектирования	Срок	Этап строительства	Срок
2	Стоянка для большегрузного транспорта	2	4 квартал 2024 года	2	4 квартал 2025 года
3	Закрытая стоянка для хранения автотранспорта	3	4 квартал 2024 года	3	4 квартал 2025 года
