



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 7 июня 2022 г. № 3351р

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 3,2094 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:

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 3,2094 г.

2. Опубликовать распоряжение 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
распоряжением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 7 июня 2022 г. № 3351р

**Проект внесения изменений в проект планировки центральной части
муниципального образования "Город Архангельск" в части территории
в границах ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов,
ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 3,2094 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**

1.1. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена в центральной части города Архангельска. Площадь территории в границах разработки проекта планировки составляет 3,2094 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с юго-западной стороны – просп. Советских Космонавтов;
- с северо-западной стороны – улица Серафимовича;
- с северо-восточной стороны – просп. Обводный канал;
- с юго-восточной стороны – улица Выучейского.

Проектируемая территория имеет достаточно сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями. Отведенная для планировки территория – застроенный под жилье квартал с многоквартирными двух этажными деревянными жилыми домами по периметру квартала с тепловым пунктом, построенным и строящимся 9ти-этажными домами по ул. Выучейского с комплектной трансформаторной подстанцией, кирпичным четырехэтажным многоквартирным жилым домом по ул. Серафимовича и одноэтажным индивидуальным жилым домом внутри квартала.

Улица Выучейского и проспект Обводный канал являются магистральными улицами районного значения, улица Серафимовича и проспект Советских космонавтов являются улицами местного значения.

Граница отведенной территории примыкает к красным линиям просп. Советских космонавтов, улицы Серафимовича, просп. Обводный канал и ул. Выучейского.

Линия застройки вдоль ул. Выучейского находится на расстоянии 2,7 м от красной линии. Проектом планировки территории предлагается перенос красной линии по ул. Выучейского на 5 м от существующей линии застройки.

В границах отведенной территории остаются существующие 3-х этажный кирпичный многоквартирный жилой дом по ул. Серафимовича и два девятиэтажных

многоквартирных жилых дома по ул. Выучейского с обслуживающей их комплектной трансформаторной подстанцией. Все многоквартирные двухэтажные деревянные жилые дома по периметру квартала и одноэтажный индивидуальный жилой дом внутри квартала подлежат расселению и сносу, как ветхое деревянное жилье. Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", проектируемая территория находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4), предельное количество этажей – 16.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается документация по планировке территории – земли населенных пунктов.

В соответствии с картой градостроительного зонирования на исторически центральную часть города Архангельска разрабатываемая проектом территория находится в границе зон с особыми условиями использования территории охраны объектов культурного наследия – зона регулируемой застройки ЗРЗ-3. Объектами охраны подзоны ЗРЗ 3 являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зелёных насаждений.

В соответствии с картой границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск" разрабатываемая проектом территория находится в зоне подтопления, в 3, 5 и 6 подзонах приаэродромной территории.

Планируемые многоэтажные многоквартирные жилые дома изменяют, но не нарушают складывающуюся застройку, поскольку соответствуют формирующимся зонам застройки согласно генплану города Архангельска.

Через проспект Советских космонавтов планируемая территория граничит с территорией, смешанной и общественно – деловой застройки, где сейчас находятся двухэтажные деревянные многоквартирные дома, среднеэтажная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка и общественные здания 9 и 3 этажей.

Через улицу Серафимовича планируемая территория граничит с территорией средней и многоэтажной многоквартирной жилой застройки. Через проспект Обводный канал планируемая территория граничит с территорией среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. Через улицу Выучейского планируемая территория граничит с территорией многоэтажной многоквартирной жилой застройки, где сейчас находятся двухэтажные деревянные многоквартирные жилые дома.

1.2. Цель разработки проекта

Целью разработки проекта являются:

размещение многоквартирных жилых домов средней этажности и многоэтажных жилых домов на территории проекта планировки муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Серафимовича, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 3,2094 га;

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства с учетом размещаемого здания на территории проекта планировки.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства

На территории проектирования размещаются объекты местного значения, объекты федерального и регионального значения расположены за границами территории.

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

просп. Советских космонавтов, д. 42 (ул. Выучейского, д. 45) – двухэтажный деревянный многоквартирный жилой дом;

просп. Советских космонавтов, д. 44 – одноэтажный деревянный индивидуальный жилой дом;

просп. Советских космонавтов, д. 46 – двухэтажный деревянный многоквартирный жилой дом;

просп. Советских космонавтов, д. 48 – двухэтажный деревянный многоквартирный жилой дом;

просп. Советских космонавтов, д. 48, стр. 1 – одноэтажное панельное здание теплового пункта;

просп. Советских космонавтов, д. 50 (ул. Серафимовича, д. 54) – двухэтажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Серафимовича, д. 56, – двухэтажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Серафимовича, д. 56, стр. 1 – одноэтажное деревянное здание ЦТП;

ул. Серафимовича, д. 58, – двухэтажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Серафимовича, д. 62 – трехэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом;

ул. Серафимовича, д. 64 – двухэтажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Серафимовича, д. 66 (просп. Обводный канал, д. 21) – двухэтажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Выучейского, д. 53 – двухэтажный деревянный многоквартирный жилой дом с продуктовым магазином в первом этаже;

ул. Выучейского, д. 51 – двухэтажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Выучейского, д. 47, корп. 1 – девятиэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом;

ул. Выучейского, д. 47 – девятиэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом с комплектной трансформаторной подстанцией;

Все двухэтажные деревянные существующие многоквартирные жилые дома – 9 домов и одноэтажный деревянный индивидуальный жилой дом подлежат в процессе развития проекта планировки расселению и сносу.

Одноэтажное панельное здание теплового пункта подлежит сносу. Одноэтажное деревянное здание ЦТП подлежит реконструкции. Все нежилые сооружения, постройки, гаражи, принадлежащие жителям, в пределах границ проектируемого участка подлежат демонтажу или переносу на другое место.

На территории планировки остаются девятиэтажные кирпичные жилые дома по ул. Выучейского с комплектной трансформаторной подстанцией, трехэтажный кирпичный жилой дом по ул. Серафимовича и реконструируемый ЦТП.

Объем нового строительства на территории проектирования составит:

шестнадцатизэтажный жилой дом ул. Выучейского;

жилой дом переменной этажности 10 – 16 этажей по ул. Серафимовича, просп. Обводный канал ул. Выучейского;

девятиэтажный жилой дом по ул. Выучейского и просп. Советских космонавтов;

четырехэтажный жилой дом по просп. Советских космонавтов;
 четырехэтажная с подземным этажом закрытая автостоянка на 48 машино-мест
 по ул. Серафимовича;
 общая площадь квартир – 47 584,5 кв. м;
 общая площадь застройки – 6 913,0 кв. м.

1.4. Характеристики планируемого развития территории.

Планировочная структура

Подготовка проекта планировки осуществлена на основании действующего проекта планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными при разработке проекта планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" и Правилами землепользования и застройки г. Архангельска.

В основу предложенного градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды и жизнедеятельности;

- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обновлением инженерной инфраструктуры;
- создание безопасной среды.

Внутриквартальные проезды на планируемой территории должны быть на нормативном расстоянии от зданий с нормируемой шириной проезда, вдоль зданий устраиваются тротуары, примыкающие к внутриквартальным проездам. Для стоянки легкового автотранспорта устраиваются парковочные места, в местах свободных от подземных инженерных сетей и на нормативных расстояниях от зданий и площадок общего пользования. Площадки общего пользования устраиваются с безопасными покрытиями комплексно для группы жилых домов, в соответствии нормативной документацией. Формируется комфортная городская среда и доступная среда для жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Жилищный фонд

Проектом предполагается строительство на данной территории 4-этажного, 9-этажных и 16-этажных многоквартирных жилых домов.

Плотность населения в границах проектируемой территории составляет – 129 чел./га. Расчетная плотность населения в границах проектируемой территории составит 387 чел./га, что свидетельствует о максимальном использовании территории в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567, где средняя плотность на территории г. Архангельска к 2025 году 210 чел./га, а высокая – 240 чел./га.

В соответствии со статьей 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации местные нормативы градостроительного проектирования муниципального

образования "Город Архангельск" содержат минимальные расчетные показатели допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения муниципального образования "Город Архангельск" (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

Благоустройство объекта выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с требованиями, установленными Правилами благоустройства территории муниципального образования "Город Архангельск", СП 82.13330.2016. "Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75", СП 59.13330.2016, "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Целью благоустройства территории является обеспечение всех размещаемых зданий удобными подъездами, возможностью противопожарного обслуживания, открытыми автостоянками, необходимыми площадками общего пользования и озеленением.

Расчет размеров территорий площадок см. том 2, стр. 4.

Фактическое количество площадок общего пользования различного назначения см. том 2, табл. 1, стр. 5.

В границах земельного участка проектируемого 16-этажного многоквартирного дома с подземной парковкой на 20 машин размещены: 6 – метровый проезд для обслуживания дома с тротуарами, газоны, и частично детские площадки и площадки для отдыха взрослых. Поэтому на первом этапе строительства, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300 заказчику необходимо получить разрешение на использование земель для размещения элементов благоустройства многоквартирного жилого дома.

Технико-экономические показатели территории проектирования. представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	га	3,2094
2	Площадь существующей застройки	га	0,4645
3	Площадь планируемой застройки	га	1,0215
4	Площадь покрытия проездов, мест для стоянки	га	0,7242
5	Площадь покрытия тротуаров, дорожек	га	0,5512
6	Площадь покрытия площадок общего пользования	га	0,2078
7	Площадь озеленения	га	1,0349
8	Коэффициент застройки	-	0,32
9	Коэффициент плотности застройки	-	2,0
10	Процент использования территории	%	100
11	Процент озеленения	%	32,2

Примечание:

Коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки рассчитаны по СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. Приложение Б*: коэффициент застройки – $1,0215 : 3,2094 = 0,32$; суммарная поэтажная площадь наземной и надземной части застройки во внешних габаритах ограждающих конструкций – $64\,510\text{ м}^2$; коэффициент плотности застройки: $6,4510\text{ га} / 3,2094\text{ га} = 2,0$.

Согласно Приложению Б* СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* – коэффициент плотности застройки составляет 1,6. При реконструкции допускается повышать на 30 процентов.

1.5. Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры представлены в таблице 2.

Таблица 2

Численность населения	Количество мест						
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Бассейны	Стадионы	Спортзалы	Предприятия торговли	Предприятия общественного питания
	100 мест на 1 000 жителей	180 мест на 1 000 жителей*	75 м ² зеркала воды на 1 000 жителей*	45 мест на трибунах на 1 000 жителей*	350 м ² площади пола на 1 000 жителей*	280 м ² на 1 000 жителей*	40 мест на 1 000 жителей*
1 241 человек**	124 мест	223 места	93 м ²	56 мест	434 м ²	347 м ²	50 мест

* Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567.

** Расчет численности населения представлен в томе 2 Проекта планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки.

Детские дошкольные учреждения

При расчетном количестве в 124 места, требуется использование не менее этого числа мест в дошкольных учреждениях, расположенных в пределах радиуса обслуживания

Радиус обслуживания для дошкольных учреждений не должен превышать 300 м. Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются за границами данной территории:

частный детский сад "Улитка" – 180 м.

В соседнем квартале предусмотрено строительство 2 новых детских садов на 125 мест каждый.

Общеобразовательные учреждения

Расчетные нормы по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются; согласно табл.1 требуется 223 места.

Радиус обслуживания для общеобразовательных учреждений нормируется местными нормативами градостроительного проектирования и не должен превышать 500 м для 1 – 4 классов и 750 м – 5 – 11 классов.

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения располагаются за пределами проектируемой территории:

МБОУ СШ № 8 по просп. Обводный канал на 650 мест – 240 м;

МБОУ СОШ № 4 по ул. Г. Суфтина, дом 20 на 348 мест – 600 м;

МБОУ СШ № 9 по просп. Ломоносова – 570 м;

МБОУ СШ № 22 по просп. Советских космонавтов на 550 мест – 420 м.

Продовольственные и непродовольственные товары.

Предприятия общественного питания

На планируемой территории в границах просп. Советский космонавтов, ул. Серафимовича, просп. Обводный канал и ул. Выучейского в пешеходной доступности от вновь проектируемого здания и перспективных зданий расположены предприятия обслуживания первой необходимости – магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, а также предприятия общественного питания.

Расчетные нормы по торговым предприятиям, предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются полностью, поскольку согласно нормам таблицы 1 требуется 50 мест для общественного питания и 347 м² предприятий торговли. На прилегающей к проекту планировки территории в радиусе 500 м находится достаточное количество предприятий торговли, с площадями, превышающими данные нормы.

Физкультурно-спортивные центры и помещения для физкультурно – оздоровительных занятий

Ближайшая открытая спортивная площадка расположена на территории школы №8 по просп. Обводный канал, 30 – в 3 – 5 минутах ходьбы. Также на расстоянии не более 400 – 600 м от планируемой территории в 6-8 минутах ходьбы находится

торгово-развлекательный комплекс "Титан Арена", где есть спортивный клуб, каток с искусственным льдом и танцевальная студия. В радиусе 1 500 м находится спортивный корпус с бассейном с общей площадью зеркала воды 375 м² по ул. Смольный Буян, д. 3. В радиусе 900 м находится Дворец Спорта Профсоюзов по просп. Чумбарова – Лучинского, д. 1.

Расчетные нормы по физкультурно -спортивным центрам и помещениям для физкультурно -оздоровительных занятий для проектируемой территории в целом обеспечиваются.

Предприятия бытового обслуживания и связи

В шаговой доступности в радиусе 400 – 600 м располагаются предприятия бытового обслуживания торгово – развлекательного центра "Титан Арена" по ул. Воскресенской, д. 20, а, именно: детская парикмахерская, приёмный пункт химчистки, ремонт часов, ремонт цифровой техники, ателье, изготовление ключей, страхование, билетная касса, отделение связи Почты России. В радиусе 400 – 600 м располагаются ремонт обуви по ул. Выучейского, д. 57 корп. 2 и парикмахерская "Лилу" по ул. Поморской, д. 34 корп. 2.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания и связи для проектируемой территории обеспечиваются.

Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены за пределами территории планировки.

В соседних кварталах в радиусе 1 000 м расположены: детская поликлиника по просп. Обводный канал, д. 7, поликлиника для взрослых по ул. Тимме Я., д. 5, центр амбулаторной хирургии по просп. Ломоносова, д. 42.

Расчетные нормы по поликлиникам для проектируемой территории обеспечиваются.

1.6. Улично–дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра г. Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р изменений не планируется. Внутриквартальные проезды, как и застройка, спланированы также, как и в проекте планировки центральной части.

Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально – демографической ситуации, и доходов населения. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта в соответствии с таблицей 2 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

Остановки общественного транспорта непосредственно примыкают к границе проектирования, но не входят в границу. Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами

и такси. Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент нет.

Общее планируемое число мест на закрытых парковках – 158 машино-мест, на открытых автостоянках в границах территории проектирования – 73 машино-места, из них: 46 машино-мест на открытой парковке двойного использования (дневное время – временное хранение автомобилей, ночное время – постоянное хранение автомобилей).

Для маломобильных групп населения – 11 машино-мест в подземном паркинге и 9 машино-мест для инвалидов на кресле-каталке на открытой парковке. Суммарное общее число машино-мест – 231, при расчетном – 198 машино-мест.

1.7. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры

Планируемая территория обеспечена почти всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. По территории планировки и в непосредственной близости от нее, проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, наружного освещения и связи. Есть необходимость в прокладке новых сетей ливневой канализации вследствие изменения вертикальной планировки в ходе застройки территории, чтобы отвод сточных вод от наружных атмосферных осадков был спланированный и организованный.

На территории проекта планировки находится комплектная трансформаторная подстанция, подключение проектируемого 16-этажного здания планируется от существующих электрических сетей. Также на территории реконструируется центральный тепловой пункт.

Необходимость в строительстве дополнительных инженерных сетей – в соответствии с техническими условиями на конкретное строительство.

В соответствии с заданием на проектирование предусмотреть наружное освещение вдоль автомобильных дорог и тротуаров, при необходимости предусмотреть реконструкцию существующей сети наружного освещения для чего запросить разрешение и техусловия на реконструкцию в МУП "Горсвет".

Ввиду того, что проектом планировки предполагается увеличение плотности застройки, этажности зданий и численности населения, то потребуется увеличение мощностей и пропускной способности труб, а также изменения схемы прокладки всех инженерных сетей.

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

На первом этапе планируется снос существующего 2-этажного деревянного жилого дома по ул. Выучейского, д. 51 в связи со строительством 16-ти этажного жилого дома с подземной автостоянкой на 20 машино-мест. Заказчику необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для проектируемого 16-этажного жилого дома с подземной

автостоянкой на 20 машино-мест:

1) уменьшение 3-метрового отступа от границы участка в месте блокировки проектируемого 16-этажного дома с 16-этажной секции многоквартирного дома на перспективу, а также в месте размещения подземной автостоянки на 20 машино-мест;

2) на размещение парковок для проектируемого многоквартирного дома за пределами земельного участка;

3) на размещение площадок общего пользования.

Сроки строительства первого этапа – 2022 – 2025 годы.

В дальнейшем планируется строительство:

10 – 16-этажного жилого дома с подземной автостоянкой на 90 машино-мест;

4-этажного жилого дома;

9-этажного жилого дома и закрытой 4-этажной автостоянки на 48 машино-мест.

Сроки устанавливаются в процессе проектирования.

к проекту внесения изменений в проект планировки
центральной части муниципального образования
"Город Архангельск" в части территории
в границах ул. Серафимовича, просп. Советских
космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал
площадью 3,2094 га

