



**ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 7 сентября 2022 г. № 5459р

Об утверждении проекта планировки застроенной территории площадью 0,6488 га в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска

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 планировки застроенной территории площадью 0,6488 га в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска.

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 сентября 2022 г. № 5459р

ПРОЕКТ
планировки застроенной территории площадью 0,6488 га
в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины
в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска

1. 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 застроенной территории площадью 0,6488 га в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска разработан проектной организацией ИП Нечаева Л.Н.

Основанием для разработки проекта является:
распоряжение Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 29 декабря 2020 года № 957р "О развитии застроенной территории в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска".

Проект выполнен в соответствии с:
Градостроительным кодексом Российской Федерации;
Земельным кодексом Российской Федерации;
СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (далее – СП 42.13330.2016);

генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями на 21 января 2022 года), (далее – генеральный план);

правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными 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" в границах ул. Смольный Буян, наб. Северной Двины, ул. Логинова и просп. Обводный канал, утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р (с изменениями);

местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567, (далее – местные нормативы);

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

СП 476.1325800.2020 "Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов", утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 января 2020 года № 33/пр;

правилами благоустройства города Архангельска, утвержденными решением Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581;

СП 59.13330.2016 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001", утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 ноября 2016 года № 798/пр;

иными законами и нормативными правовыми актами, определяющими направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования "Город Архангельск", охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Целью разработки проекта являются:

определение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки;

определение зоны планируемого размещения сквера.

Проект планировки 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.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Технико-экономические показатели территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечание
Площадь территории проектирования	га		0,6488	
Территории				
Площадь застройки проектируемой территории	га		0,1633	
Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га		0,2900	
Площадь озеленения	га		0,1955	
Коэффициент плотности застройки в границах проектируемой территории		2,0 ¹	1,4	
		Жилой фонд		
Количество проживающих	чел.		265	
Плотность населения	чел./ га	260 ²	175	
Общая проектная площадь (жилая)	кв. м		10592	

2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северной Двины в южной части Ломоносовского территориального округа города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 0,6488 га.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается проект планировки территории – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Границами разработки проекта планировки являются:

с восточной стороны – внутриквартальная застройка 5-этажными жилыми домами;

с западной стороны – ул. Урицкого;

с северной стороны – Архиерейский дом и училище по адресу: ул. Урицкого, д. 8;

с южной стороны – жилой комплекс "Ривер Парк".

Основная планировочная концепция проекта – создание комфортной

¹ Согласно пункту 2 положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана для жилой зоны коэффициент плотности застройки – 2.0.

² Согласно пункту 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования «Город Архангельск» генерального плана для жилой зоны плотность населения – 260 чел./га

для проживания, работы и отдыха, благоустроенной, архитектурно выразительной территории города, являющейся естественным продолжением исторической планировочной структуры Архангельска, вытянувшегося вдоль берегов реки Северной Двины. Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено с учетом существующей ситуации.

Мероприятия по развитию территории, предлагаемые проектом:

строительство многоквартирных жилых домов с полным комплексом элементов благоустройства;

строительство мест отдыха, детских и спортивных площадок;

организация площадок для парковки машин планируемого жилого фонда;

организация пешеходных потоков;

создание и обустройство озеленения территории;

устройство сквера площадью 0,12 га.

Проектом также предусматривается соблюдение прав третьих лиц при установлении границ земельных участков, исключение негативного воздействия на население, проживающее на прилегающих территориях, на каждом этапе освоения, формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями законодательства и нормативных документов.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане и учитывают основные положения правил землепользования и застройки.

В настоящее время на территории проектирования застройка отсутствует. Транспортная и пешеходная сеть с твердыми покрытиями отсутствует. Существующее озеленение составляют кустарники, березы и прочие деревья.

Согласно приложению № 2 к распоряжению Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 29 декабря 2020 года № 957р "О развитии застроенной территории в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска" на территории к сносу запланировано два жилых многоквартирных дома по адресу: ул. Урицкого, д. 6, корп. 1 и ул. Урицкого, д. 6, корп. 2.

Для расчета основных показателей застройки принята территория в границах красных линий по ул. Урицкого, просп. Ломоносова, ул. Парижской коммуны и наб. Северной Двины площадью 11,8474 га.

Коэффициент плотности застройки определяем следующим образом:

$$162\,183 \text{ м}^2 / 118\,474 \text{ м}^2 = 1,4,$$

где 162 183 м² – общая площадь всех этажей всех зданий территории проектирования по внешним размерам, 118 474 м² – площадь территории элемента планировочной структуры – территории в границах красных линий ул. Урицкого, просп. Ломоносова, ул. Парижской коммуны, наб. Северной Двины.

Коэффициент плотности застройки – 1,4, что не превышает требуемый

коэффициент 2,0 согласно пункту 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана для жилой зоны, а так же не превышает требуемый коэффициент для зоны смешанной и общественно-деловой застройки коэффициент плотности застройки 1,7.

Коэффициент застройки квартала составляет:

$$28\,247 \text{ м}^2 / 118\,474 \text{ м}^2 = 0,2,$$

где 28 247 м² – площадь, занятая под всеми зданиями и сооружениями.

Коэффициент общественно-деловой застройки (многофункциональной) составляет 0,2, что не превышает требуемый коэффициент 0,4 согласно приложению Б СП 42.13330.2016 для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами.

Требуемые параметры функциональной зоны проектом выполняются.

В проекте выполнен расчет расчетной плотности населения территории жилого района или микрорайона для территории в границах красных линий ул. Урицкого, просп. Ломоносова, ул. Парижской коммуны, наб. Северной Двины, площадью 11,8474 га.

Объем жилой площади всей территории проектирования составляет 72 573 м² (номера жилых домов на плане – № 1, 2, 3, 6, 10), в том числе объем жилой площади проектируемых домов ориентировочно составляет 10 592 м².

Расчет количества человек всей территории:

$$72\,573 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 2\,074 \text{ человека},$$

где 35 м²/чел – среднее арифметическое значение нормы площади жилья в расчете на одного человека, принятое согласно таблице 5.1 СП 42.13330.2016. Использование метода нахождения среднего значения обусловлено тем, что типы жилых домов и квартир, располагающихся на территории проектирования различны – тип бизнес-класса (норма площади жилья в расчете на одного человека 40 м²/чел) и тип стандартного жилья (норма площади жилья в расчете на одного человека 30 м²/чел). Определение конкретной доли в общем объеме существующего жилого фонда исследуемой территории будет определено в составе проектной документации.

Расчетная плотность населения составляет:

$$2\,074 \text{ чел} / 11,8474 \text{ га} = 175 \text{ чел/га},$$

где:

2 074 чел – количество человек, планируемое к проживанию;

11,8474 га – площадь территории в границах красных линий ул. Урицкого, просп. Ломоносова, ул. Парижской коммуны, наб. Северной Двины.

Расчетная плотность населения составляет 175 чел/га, что не превышает нормируемую плотность населения для жилой зоны 260 чел./га, принятую согласно пункту 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана.

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

3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно генеральному плану и проекту планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" на момент подготовки настоящей документации по проекту планировки застроенной территории площадью 0,6488 га в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения не предусмотрено.

3.2. Размещение объектов местного значения

Согласно генеральному плану и проекту планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" на момент подготовки настоящей документации по проекту планировки застроенной территории площадью 0,6488 га в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска зон размещения планируемых объектов местного значения не предусмотрено.

В проекте планировки территории не предусмотрено размещение объектов капитального строительства, подлежащих выносу из зоны планируемого размещения линейных объектов.

4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

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

5. Транспортные условия

Размещение планируемых линейных объектов общегородского и районного значения, а так же жилых улиц на территории не предусмотрено.

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

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по магистральной улице районного значения ул. Урицкого и через внутриквартальные проезды на улицу общегородского значения регулируемого движения – просп. Ломоносова.

В непосредственной близости с территорией проектирования расположены остановки общественного транспорта – улица Урицкого и наземные пешеходные переходы.

Ширина внутриквартальных проездов в жилой зоне запроектирована 6,0 м и 4,2 м. Ширина дорожек и тротуаров, расположенных на придомовой территории – 2,25 м.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда;

создание системы основных пешеходных направлений,

строительство внутриквартальных проездов с шириной проезжей части 6 м и 4,2 м.

Всего для территории проектирования предусмотрено 53 машино-места, в том числе 18 машино-мест – за границами проектирования. 35 машино-мест из 53 машино-мест располагается на территории проектирования, что составляет 64,8 процента. Требование в размещении не менее 60 процентов необходимого количества машино-мест в границах земельного участка выполняется.

Требуемое количество машино-мест для проектируемой территории проектом обеспечивается. Остановки общественного транспорта не попадают в границы территории проектирования.

6. Объекты социальной инфраструктуры

В соответствии с приложением № 3 к распоряжению Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 29 декабря 2020 года № 957р "О развитии застроенной территории в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска представлены расчетные показатели обеспечения застроенной территории в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

Расчетные показатели обеспечения застроенной территории в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска объектами социального назначения, объектами инженерной инфраструктуры представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель
1	Детские дошкольные учреждения	мест	потребность в местах обеспечивается муниципальными образовательными организациями, реализующими образовательные программы дошкольного образования

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель
			53
2	Общеобразовательные школы	мест	потребность в местах обеспечивается муниципальными бюджетными образовательными учреждениями
3	Поликлиники	посещений	потребность обеспечивается государственными бюджетными учреждениями здравоохранения

Расчетные показатели по дошкольным учреждениям – 29 мест для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом расчетном количестве 27 мест. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольного учреждения – 300 – 500 м. Доступность выполняется.

Расчетные показатели по общеобразовательным школам – 53 мест для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом расчетном количестве 48 мест. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 – 750 м. Доступность выполняется.

Расчетные показатели по предприятиям розничной торговли (продовольственные и непродовольственные товары) – 82 кв. м торговой площади для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом расчетном количестве 27 кв. м торговой площади (19 кв. м продовольственные товары, 9 кв. м непродовольственные товары). За границами территории проектирования в радиусе доступности 500 м от территории расположены все необходимые продуктовые магазины, а также отделы непродовольственных товаров. Доступность выполняется.

Расчетные показатели по предприятиям общественного питания – 12 мест для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом расчетном количестве 2 места. За границами территории проектирования в радиусе доступности 500 м от территории расположены предприятия общественного питания. Доступность выполняется.

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

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории в одну очередь, учитывая взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории.

Этапы и продолжительность проектирования, строительства, реконструкции распределительных сетей на территории элемента планировочной структуры должны быть определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации.

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап проектирования	Этап строительства
Жилой фонд			
1	Объекты капитального строительства многоэтажной жилой застройки (номер 1, 2 в ведомости зданий и сооружений) – 1 очередь	4 квартал 2022 г. – 2 квартал 2023 г.	1 квартал 2023 г. – 2 квартал 2027 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту планировки застроенной территории площадью 0,6488 га в границах ул. Урицкого – наб. Северной Двины в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельска

