



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 9 сентября 2022 г. № 5526р

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск" в границах планировочной структуры: Талажское шоссе – Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 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 территории Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск" в границах планировочной структуры: Талажское шоссе – Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.

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 9 сентября 2022 г. № 5526р

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского
промузла муниципального образования "Город Архангельск" в границах
планировочной структуры: Талажское шоссе – Первый проезд
(Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 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. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северной Двины в Октябрьском территориальном округе г. Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 28,0262 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

с северо-западной стороны – Талажское шоссе;

с юго-западной стороны – Окружное шоссе.

Проектируемая территория расположена в северо-восточной части города Архангельска, имеет сформированную систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями. Исследуемая территория – развивающаяся производственная часть города.

В настоящее время проектируемая территория частично застроена объектами общественно-делового и производственного назначения. Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск", и учитывают основные положения проекта планировки района "Кузнечихинский промузел" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 16 декабря 2014 года № 4500р (с изменениями).

В основу предполагаемого 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;

сохранение существующей планировочной застройки и системы композиционных акцентов;

организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемого района выполнено с учетом существующей ситуации.

В корректировке проекта планировки закладываются следующие принципы:

повышение уровня урбанизации квартала;

формирование системы обслуживающих и деловых центров на основных планировочных направлениях и композиционных узлах;

формирование системы пешеходных зон в районе застройки.

Традиционно сложившееся зонирование и структура района получают свое дальнейшее развитие в рамках генерального плана муниципального образования "Город Архангельск".

2. Цель разработки проекта

Целью разработки проекта является:

обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов;

размещение объекта капитального строительства для организации производства по синтезу монокристаллов алмаза и изготовлению монокристаллических алмазных продуктов на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040203:683;

размещение автозаправочной станции на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040203:682;

определение параметров функциональных зон, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемого здания;

изменение красных линий застройки территории.

3. Положение о размещении объектов капитального строительства

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п, (далее – Правила землепользования и застройки) в границах проектируемой территории расположены зоны градостроительного зонирования:

1) П1 – Производственная зона.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- хранение автотранспорта;
- служебные гаражи;
- объекты дорожного сервиса;
- производственная деятельность;
- склады;
- целлюлозно-бумажная промышленность;
- автомобилестроительная промышленность;
- легкая промышленность;
- фармацевтическая промышленность;
- пищевая промышленность;
- строительная промышленность;
- складские площадки;
- транспорт;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- магазины;
- общественное питание;
- улично-дорожная сеть;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание;
- обеспечение занятий спортом в помещениях;
- недропользование.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки для зоны П1 определены нормативы градостроительного проектирования и градостроительные регламенты.

Производственная деятельность:

- минимальные размеры земельного участка – 1 000 кв. м;
- максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению;
- минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80;
- предельное количество надземных этажей – 5;
- предельная высота объекта не более 27 м.

Объекты дорожного сервиса:

- минимальный размер земельного участка – 500 кв. м;
- максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению;
- минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50;
- предельное количество надземных этажей – 5;
- предельная высота объекта не более 27 м.

2) П2 – Коммунально-складская зона.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

коммунальное обслуживание;
 служебные гаражи;
 объекты дорожного сервиса;
 склады;
 складские площадки;
 хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
 объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
 магазины;
 общественное питание;
 транспорт;
 обеспечение внутреннего правопорядка;
 благоустройство территории.

Условно-разрешенные разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

обеспечение занятий спортом в помещениях;
 обеспечение обороны и безопасности.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для иных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства принять в соответствии с приложением Ж к СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

4. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Так как красные линии проходят в границах земельного участка проектом предусмотрено их изменение и перенос по границе земельного участка с кадастровым номером 29:22:040203:682.

В связи с ограниченной площадью земельного участка с кадастровым номером 29:22:040203:682 невозможно произвести застройку с параметрами, установленными градостроительными регламентами в Правилах землепользования и застройки.

Рекомендуемые параметры:

минимальные отступы от границ земельного участка 3 м;

минимальные отступы от красных линий 5 м.

Необходимо получить разрешение на отклонение от разрешенных параметров земельного участка в части сокращения отступов от границ земельного участка и красной линии с северо-западной стороны до 0 метров.

5. Техничко-экономические показатели территории, выделенной под проектирование

5.1. Расчет парковочных мест

Согласно приложению Ж СП 152.13330.2012 количество парковочных мест для производственного здания при количестве работников, занятых на производстве, 20 человек составляет 1 машино-место на 6 – 8 человек, работающих в 2-х смежных сменах.

20 чел. / 6 чел. = 4 машино-места (из них 10 процентов – 1 машино-место для личного транспорта маломобильных групп населения).

Проектом планировки предполагается размещение 10 машино-мест.

Существующие здания обеспечены парковочными местами.

5.2. Расчет площади застройки и поэтажной площади

Расчет площади застройки и поэтажной площади представлен в таблице 1.

Таблица 1.

Наименование, адрес объекта (при наличии)	Количество наземных этажей	Площадь застройки, кв. м	Поэтажная площадь наземных этажей, кв. м
Существующее положение. Коммунально-складская зона (П2).			
Автоцентр (Талажское шоссе, д. 2, стр. 2)	2	1 178	2 356
Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3/5)	2	874	1 748
Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 4)	2	332	664
Гараж	1	596	596
Итого:		2 980	5 364
Существующее положение. Производственная зона (П1).			
Хозяйственный корпус	1	262	262
Хозяйственный корпус	1	97	97
Хозяйственный корпус	1	360	360
Хозяйственный корпус	1	1 914	1 914
Хозяйственный корпус	1	271	271
Хозяйственный корпус	1	1 040	1 040
Хозяйственный корпус	1	481	481
Административное здание (Талажское шоссе, д. 2)	1	157	157
Хозяйственный корпус	1	2 738	2 738
Гараж	1	547	547
Гараж	1	165	165
Склад (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, д. 3, стр. 8)	2	718	1 436
Хозяйственный корпус	1	820	820
Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, д. 3, стр. 1)	1	650	650
Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, д. 3)	2	703	1 406
Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, д. 3, стр. 3)	1	279	279
Хозяйственный корпус	2	407	814
Заправочная станция	1	52	52

Наименование, адрес объекта (при наличии)	Количество наземных этажей	Площадь застройки, кв. м	Поэтажная площадь наземных этажей, кв. м
Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, д. 5, стр. 1)	1	71	71
Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, д. 5, стр. 2)	2	2 126	4 252
ТП-452 (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд)	1	90	90
Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7)	2	5 212	10 424
Хозяйственный корпус	2	255	510
Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, д. 7, корп. 1)	1	1 175	1 175
Хозяйственный корпус	1	498	498
Хозяйственный корпус	1	918	918
Склад	1	498	498
Хозяйственный корпус	2	335	670
Склад	1	791	791
Административное здание (Талажское шоссе, д. 4, стр. 1)	1	1 363	1 363
Административное здание (Талажское шоссе, д. 4)	3	2 162	6 486
Гараж	1	820	820
Гараж	1	559	559
Административное здание (Талажское шоссе, д. 4, корп. 2)	2	529	1 058
Итого:		29 063	43 672
Расчетный период строительства			
Производственное здание	2	2 082	4 164
Склад ГСМ	1	20	20
Автозаправочная станция	1	384	384
Итого		2 486	4 568

5.3. Основные технико-экономические показатели коммунально-складской зоны (кодировое обозначение П2) представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существующее положение	І очередь строительства	Расчетный срок
1	Территория в границах проектирования	тыс. кв. м	28,428	28,428	28,428
2	Объекты культурно-бытового обслуживания, административно-делового назначения,	тыс. кв. м общей площади	5,364	-	5,364

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существующее положение	І очередь строительства	Расчетный срок
	магазины и прочие нежилые здания (всего)				
3	Площадь застройки	тыс. кв. м	2,980	-	2,980
4	Площадь озеленения	тыс. кв. м	13,900	-	13,900
5	Коэффициент плотности застройки		0,2 ¹	-	0,2 ¹
6	Коэффициент застройки		0,1 ²	-	0,1 ²
7	Процент озеленения	%	49	-	49

Существующее положение плотности застройки:
 $5\,364 \text{ кв. м} / 28\,428 \text{ кв. м} = 0,2$.

Согласно пункту 2 положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" коэффициент плотности застройки для коммунально-складской зоны – 1,8.

Существующее положение застройки:

$2\,980 \text{ кв. м} / 28\,428 \text{ кв. м} = 0,1$.

Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" коэффициент застройки – для коммунально-складской зоны 0,6.

5.4. Основные технико-экономические показатели производственной зона (кодированное обозначение П1) представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существ. положение	І очередь строительства	Расчетный срок
1	Территория в границах проектирования	тыс. кв. м	175,653	175,653	175,653

¹ Коэффициент плотности застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений") как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

² Коэффициент застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений") как отношение площади занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала).

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существ. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
2	Объекты культурно-бытового обслуживания, административно-делового назначения, магазины и прочие нежилые здания (всего)	тыс. кв. м общей площади	43,672	4,568	48,240
3	Площадь застройки	тыс. кв. м	29,063	2,486	31,549
4	Площадь озеленения	тыс. кв. м	66,170	10,820	76,990
5	Коэффициент плотности застройки		0,2 ³	-	0,3 ³
6	Коэффициент застройки		0,2 ⁴	-	0,2 ⁴
7	Процент озеленения	%	38	-	44

Существующее положение плотности застройки:

43 672 кв. м / 175 653 кв. м = 0,2;

расчетный срок: 43 672 кв. м + 4 568 кв. м / 175 653 кв. м = 0,3.

Согласно пункту 2 положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" коэффициент плотности застройки для производственной зоны – 2,4.

Существующее положение застройки:

29 063 кв. м / 175 653 кв. м = 0,2;

расчетный срок: 29 063 кв. м + 2 486 кв. м / 175 653 кв. м = 0,2.

Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" коэффициент застройки – для промышленной зоны 0,8.

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

6.1. Объекты коммунальной инфраструктуры

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

³ Коэффициент плотности застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений") как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

⁴ Коэффициент застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений") как отношение площади занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала).

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

6.2. Объекты транспортной инфраструктуры

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется с магистральных улиц городского значения – Талажское шоссе и Окружное шоссе.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами по Талажскому шоссе и такси.

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

6.3. Объекты социальной инфраструктуры

На участке расположено отдельно стоящее здание торгового центра "Светофор" (продукты питания, одежда).

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 территории представлена в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
Объекты капитального строительства не жилого назначения			
1	Производственное здание для организации производства по синтезу монокристаллов алмаза и изготовлению монокристаллических алмазных продуктов	2 квартал 2022 г.- 4 квартал 2022 г.	3 квартал 2022 г.- 2 квартал 2024 г.
2	Автозаправочная станция	2 квартал 2022 г.- 4 квартал 2022 г.	3 квартал 2022 г.- 2 квартал 2024 г.
Объекты транспортной инфраструктуры			
3	Благоустройство территории (надземные парковки, внутриквартальные проезды) производственного здания для организации производства по синтезу монокристаллов алмаза и изготовлению монокристаллических алмазных продуктов	2 квартал 2022 г.- 4 квартал 2022 г.	В соответствии с готовностью объекта
4	Благоустройство территории (надземные парковки, внутриквартальные проезды) автозаправочной станции	2 квартал 2022 г.- 4 квартал 2022 г.	В соответствии с готовностью объекта

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
Объекты коммунальной инфраструктуры			
5	Сети инженерных коммуникаций производственного здания для организации производства по синтезу монокристаллов алмаза и изготовлению монокристаллических алмазных продуктов	2 квартал 2022 г.- 4 квартал 2022 г.	В соответствии с готовностью объекта
6	Сети инженерных коммуникаций автозаправочной станции	2 квартал 2022 г.- 4 квартал 2022 г.	В соответствии с готовностью объекта

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск" в границах планировочной структуры: Талажское шоссе – Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га

