**Заключение о результатах общественных обсуждений**

**по проекту внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Урицкого и ул. Розы Шаниной, ул. Смольный Буян и просп. Ломоносова площадью 14,1802 га**

от "25" августа 2022 года

Общественные обсуждения по проекту внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Урицкого и ул. Розы Шаниной, ул. Смольный Буян и просп. Ломоносова площадью 14,1802 га проводились в период с "12" августа 2022 года по "23" августа 2022 года.

Организатор общественных обсуждений: Комиссия по землепользованию
и застройке городского округа "Город Архангельск".

В общественных обсуждениях приняло участие: 2 человека.

На основании протокола общественных обсуждений по проекту внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Урицкого и ул. Розы Шаниной, ул. Смольный Буян и просп. Ломоносова площадью 14,1802 га от 24 августа 2022 года Комиссией по землепользованию и застройке городского округа "Город Архангельск" подготовлены следующие рекомендации в отношении внесенных предложений и замечаний по указанному проекту:

1) от участников общественных обсуждений, постоянно проживающих
на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, прошедших в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, идентификацию:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Инициатор | Содержание предложения (замечания) | Рекомендации организатора |
| 1. | **Участник №1** | **Замечание №1**Коэффициент плотности застройки для градостроительной зоны Ж4 согласно расчёта, представленного на листах №8-9 пункт 6.1 "Процент застройки. Плотность застройки" в материалах по обоснованию 5.21-ППТ.2 (том 2) составляет 1,85. Также нормативный показатель коэффициента плотности застройки определён Генеральным планом МО "Город Архангельск", утверждённым постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 г. №37-п и для градостроительной зоны Ж4 составляет 2,0. Однако согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений приложению Б, таблице Б.1 коэффициент плотности застройки территориальной реконструируемой зоны многоквартирными многоэтажными жилыми домами составляет 1,6 . Также согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений приложению Б, примечание к таблице Б.1 сказано, что в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.Предложение: не принимать данный ППТ, указать информацию о соблюдении санитарно-гигиенических (СанПиН 2.1.3684-21) и противопожарных норм, либо уменьшить коэффициент плотности застройки до норм СП 42.13330.2016.**Замечание №2**Расчёт плотности населения (чел./га) представленный на листе №9 пункт 6.2 "Население" в материалах по обоснованию 5.21-ППТ.2 (том 2), произведен неверно, и при верном расчете превышает нормируемый Генпланом показатель на 11%. В расчетах принято: "Проектная норма площади квартир в расчете на одного человека – 50% СТАНДАРТ + 50 % БИЗНЕС, 35 квадратных метров". При подсчете плотности населения в границах проектируемой территории формула выглядит так: 82137,7/35/14,18=165,5 чел/га. При расчёте укрупнённых показателей Согласно пп. 5.3, 7.6 СП 42.13330.2016 Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений, берём норматив средней жилищной обеспеченности на одного человека 20 кв.м/чел. Таким образом, Плотность населения (чел./га) составит: 82137,7 кв.м / 20 кв.м/чел. / 14,1802 га = 289 чел./га что превышает установленный Генпланом параметр на: (289 чел./га - 260 чел./га) / 260 чел./га \*100% = 11 %.Предложение: не принимать данный ППТ, уменьшить площади проектируемых зданий, чтобы коэффициент плотности населения соответствовал действующему градостроительному законодательству.**Замечание № 3**В расчете количества площадок для проектируемой территории, представленный на листе 10 пункт 6.3 "Население" в материалах по обоснованию ППТ (том 2) сказано: "Согласно примечанию 2, п. 7.5 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатическом подрайоне II А, к которому относится проектируемая территория". В дальнейшем расчеты приведены с использованием этого понижающего коэффициента в 50%, что приводит к уменьшению проектируемых размеров площадок для игр детей, отдыха и занятии физкультурой взрослого населения. Проектом неправильно трактуется примечание 2, п. 7.5 СП 42.13330.2016, где есть условия, при выполнении которых возможно уменьшение. В СП 42.13330.2016, на которое дана ссылка в проекте, сказано: "Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в стесненных условиях, а также в климатических подрайонах строительства IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ по СП 131.13330, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений; для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых". Поэтому считаю, что в представленном проекте планировки данный понижающий коэффициент использовать нельзя, так как не представлен единый физкультурно-оздоровительный комплекс для школьников и взрослых.Предложение: не принимать данный ППТ, пересчитать площадь и размеры детских игровых площадок, площадок для занятия взрослого населения и отдыха, чтобы они соответствовали действующему градостроительному законодательству.**Замечание № 4**В материалах по обоснованию 5.21-ППТ.2 (том 2) представлена графическая часть Лист 7 "Вариант №2 планировки территории М1:1000". В текстовой части представленной документации к общественным обсуждениям в файлах "основная часть" и "материалы по обоснованию", нет расчетов и информации по представленному чертежу "Варианта №2". Это делает невозможным обсудить и оценить в полной мере представленный чертеж.Предложение: не принимать данный ППТ, убрать представленную для обсуждения графическую часть Лист 7 "Вариант №2 планировки территории М1:1000", или представить текстовую часть со всеми расчетами.**Замечания № 5:****Замечание № 5А**Нет данных о сроках реализации (очерёдности планируемого развития) в границах просп. Ломоносова, наб. Северной Двины, ул. Урицкого предусматриваемого строительство детского сада на 280 мест (в районеул. Романа Куликова), удаленность – 250 м. Невозможно сделать вывод о том, что к расчётной норме мест в детских садах на ППТ можно прибавлять 280 мест, так как не понятно в каком году реализация данного детского сада. Необходимо уточнить срок реализации.**Замечание № 5Б**В таблице 3 Очерёдность планируемого развития в материалах по обоснованию 5.21-ППТ.2 (том 2) указана очерёдность планируемого развития территории. Первым этапом стоит строительство ЖК переменной этажности на земельных участках с кадастровыми номерами: 29:22:050506:429, 29:22:050506:39,29:22:050506:2. Срок реализации: 2 квартал 2022 г. - 2 квартал 2027 г. И только вторым этапом ДДОУ на 125 мест и школы на 220 мест. Срок реализации 1 квартал 2026 – 4 квартал 2032 года! Таким образом, считаю: не выполняется условие об обеспеченности местами в детских садах в период с 2027 по 2032 год, так как ЖК (1 очередь) будет сдан и заселён к 2 кварталу 2027 г., а ДДОУ на 125 мест и школа на 220 мест (2 очередь) сданы к этому времени не будут.**Замечание № 5В**Кроме того по пункту 6.6 "Объекты социального и культурно-бытового обеспечения" "Детские дошкольные учреждения" в материалах по обоснованию 5.21-ППТ.2 (том 2) в расчёте необходимого количества мест в детских садах учтён детский сад: "Детский сад "Ксения", пр. Ломоносова, д. 11 на 108 мест, удаленность – 150 м". АНОО "Гимназия "Ксения" (Детский сад в составе её) не является муниципальным автономным дошкольным образовательным учреждением городского округа "Город Архангельск", считаю, что не может рассматриваться в расчёте количества мест в детских садах в ППТ. Плата за образовательные услуги и питание одного ребёнка в детском саду "Ксения" на сегодняшний день составляет 15-17 тыс. руб./мес, а в муниципальном около 5-7 тыс. руб./мес. Предложение: не принимать данный ППТ, откорректировать расчётные нормы и число мест в детских садах. Выровнять сроки этапов строительства ЖК (1 очередь) и ДДОУ на 125 мест и школы на 220 мест (2 очередь) до 2 квартала 2027 г. | **Не рекомендовано к учету**Согласно пункту 1.1 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений настоящий свод правил распространяется на проектирование новых и реконструкцию существующих городских и сельских муниципальных образований на территории Российской Федерации и содержит основные требования к их планировке и застройке. Указанные требования конкретизируются и дополняются с учетом региональных особенностей в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, утвержденных в установленном порядке. В г. Архангельске нормативными являются коэффициенты плотности застройки, установленные Генеральным планом МО "Город Архангельск". Для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) коэффициент плотности застройки составляет 2,0. Принятый проектом коэффициент 1,85 не превышает нормативный.**Не рекомендовано к учету**Пунктом 5.6 СП 42.13330.2016 Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений установлены нормы площади жилья в расчете на одного человека в м2 в зависимости от типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта, а именно: Бизнес-класс – 40 м2; Стандартное жилье – 30 м2; Муниципальный – 20 м2. Муниципальное жилье в проектируемом квартале отсутствует, показатель 20м²/чел в данном случае неприменим. В проекте принята норма 35м2/чел, как среднее значение между домами бизнес-класса (40м²/чел) и эконом-класса (30 м²/чел). Таким образом, представленный в проекте расчет численности населения выполнен верно, в соответствии с указанными нормами проектирования. Кроме того, плотность населения, согласно проекту (165,5 чел/га) не превышает норматив плотности населения территории, установленный таблицей 1 Местных нормативов градостроительного проектирования в размере 240 чел/га. Приведенный в замечаниях расчет выполнен некорректно.**Не рекомендовано к учету**В примечании 2 к пункту 7.5 СП 42.13330.2016 ГрадостроительствоПланировка и застройка городских и сельских поселений перечисляются случаи, когда допускается уменьшение, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок, а именно: 1) детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, при застройке зданиями девять этажей и выше; 2) для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых. Случай, рассмотренный в данном ППТ относится к пункту 1, указанному выше, а именно: территория проектирования находится в климатическом подрайоне IIА и застраивается зданиями выше девяти этажей. Следовательно, уменьшение количества площадок в данном проекте обоснованно, нарушений не выявлено. Доводы, указанные в замечании № 3, являются необоснованными.**Не рекомендовано к учету**Пунктом 9 части 4 Статьи 42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации предусмотрена необходимость наличия в проекте планировки вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах), однако законодательством не предусмотрена необходимость представления расчета проектных показателей проекта планировки для всех вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки. В соответствии с частью 2 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации утверждению подлежит основная часть проекта планировки, которая включает в себя: чертеж планировки территории, на котором отображаются: а) красные линии;б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры; в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.**Не рекомендовано к учету**Пунктом 3 части 3 статьи 42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации предусмотрена необходимость наличия в проекте планировки положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указание сроков реализации проекта планировки не предусмотрено законодательством и не является обязательным.**Не рекомендовано к учету**Обеспеченность территории проектирования объектами социальной инфраструктуры, в том числе детскими дошкольными образовательными учреждениями, рассчитывается на конечный объем строительства согласно проекту планировки и без привязки к срокам реализации проекта.**Рекомендовано к учету.**Откорректировать расчётные нормы и число мест в детских садах. |
| 2. | **Участник №2** | **Замечание № 1**В отношении части проектируемой территории, по результатам аукциона между администрацией города Архангельска и ООО «СЗ «Проектно-строительная фирма «Инстрой» (ИНН 2902001119) заключен договор о развитии застроенных территорий.Согласно размещённой аукционной документации, одним из существенных условий договора является обязанность застройщика подготовить проект планировки территории, подлежащей развитию в соответствии с утверждёнными распоряжением Главымуниципального образования «Город Архангельск» расчётными показателями обеспечения застроенной территории, в границах застроенной территории, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры и передать Заказчику в срок, не превышающий одного года с момента заключения Договора. Распоряжением от 04.09.2020 № 3028р утверждены следующие расчетные показатели обеспечения территории: Детские дошкольные учреждения: Мест — 23; Общеобразовательные школы: Мест - 42. При такой утверждённой администрацией города обеспеченности объектами образования, на данной территории (в отношении которой с администрацией города Архангельск заключен договор о развитии застроенных территорий) может проживать не более 230 жителей, При жилищной обеспеченности, предусмотренной проектной документацией из расчёта 35 кв.м на человека, общая площадь многоквартирных домов не может превышать 8 000 кв.м. Однако проектной документацией размещено 25942,8 кв.м. что превышает утверждённый распоряжением от 04.09.2020 № 3028р Главы муниципального образования «Город Архангельск» норматив более чем в три раза.Предложение: направить документацию на доработку, откорректировав показатель жилой площади в сторону уменьшения, приведя в соответствие с утверждёнными распоряжениемглавы МО «Город Архангельск» показателями обеспеченности территории.**Замечание № 2**В районе размещения 1 очереди строительства (жилой комплекс переменной этажности с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой) отсутствует какая- либо информация о планируемом развитии территории в районе земельного участка (ул. Красноармейская, 16) - обозначена белым пятном, что создаёт препятствия планируемому развитию указанной территории.Предложение: доработать документацию, указав планируемое развитие территории в районе частного жилого дома ул. Красноармейская, д. 16.**Замечание № 3**Озеленение территории жилой зоны: Согласно п 7.4 СП 42.13330.2016 Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала, Согласно сведениям, отражённым в проекте планировки территории (стр.1 том 2), площадь территории многоквартирной жилой зоны (суммарно ЖЗ и Ж4) составляет 55 721,8 кв. м. Площадь территории общеобразовательного учреждения, расположенного в жилой зоне Ж4 составляет 8983 кв. м (страница 18 том2 ППТ). Таким образом, согласно п. 7.4 СП 42.13330.2016, площадь озеленённой территории жилой зоны должна составлять.11684,7 кв. м: 55 721,8 кв. м (площадь территории ЖЗ+Ж4) - 8983 м: (Площадь территории образовательного учреждения) \* 25% = 11 684,7 м2 Указанное условие проектом не выполняется, Процент озеленения в проекте отражён суммарно для жилых и общественно деловой зоны (О1), что противоречит п. 7.4 СП 42.13330.2016.Предложение: доработать документацию, с учётом требований к озеленению к жилым зонам (Ж3 и Ж4). | **Рекомендовано к учету**В соответствии с городской адресной программой развития застроенных территорий муниципального образования "Город Архангельск" на 2020-2025 годы, утвержденной решением Архангельской городской Думы от 23 июня 2020 года № 263, в границах территории 0,5213 га (ул. Урицкого- просп. Новгородского – ул. Красноармейской) общая площадь жилых домов, планируемых к строительству – 10400 кв.м. Проектом планировки предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов (поз. 1 и поз. 3) общей площадью 19336,65 кв.м, что противоречит городской адресной программе развития застроенных территорий.**Не рекомендовано к учету**На всех чертежах проекта планировки в районе дома 16 по ул. Красноармейской отсутствуют белые пятна и обозначены следующие объекты:- на северо-западе от дома 16 по ул. Красноармейской предусмотрена территория планируемого детского сада (позиция 11 на чертежах);- на северо-востоке от дома 16 по ул. Красноармейской предусмотрена территория планируемой школы (позиция 16 на чертежах);- южнее от дома 16 по ул. Красноармейской предусмотрена площадка для отдыха взрослого населения (условное обозначение ПОВ на чертежах).**Не рекомендовано к учету**В соответствии с пунктом 3.16а СП 42.13330.2016 микрорайон (квартал) является элементом планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах. В данном проекте планировки в границы квартала входят как жилая застройка, так и объекты высшего образования в границах территориальной зоны специализированной общественной застройки. Пунктом 7.4 СП 42.13330.2016 установлена необходимость расчета процента озеленения территории исходя из площади квартала и не исключается учет территорий объектов высшего образования. Процент озеленения в проекте указан верно. |

2) от иных участников общественных обсуждений, являющихся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, прошедших в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, идентификацию:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Инициатор | Содержание предложения (замечания) | Рекомендации организатора |
| 1. | нет | замечаний и предложений не поступило | нет |

**Выводы по результатам общественных обсуждений:**

Рекомендовать отклонить проект внесения изменений в проект планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Урицкого и ул. Розы Шаниной, ул. Смольный Буян и просп. Ломоносова площадью 14,1802 га и направить на доработку.

Основания для отклонения:

- В соответствии с городской адресной программой развития застроенных территорий муниципального образования "Город Архангельск" на 2020-2025 годы, утвержденной решением Архангельской городской Думы от 23 июня 2020 года № 263, в границах территории 0,5213 га (ул. Урицкого - просп. Новгородского – ул. Красноармейской) общая площадь жилых домов, планируемых к строительству – 10400 кв.м. Проектом планировки предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов (поз. 1 и поз. 3) общей площадью 19336,65 кв.м, что противоречит городской адресной программе развития застроенных территорий.

- Откорректировать расчётные нормы и число мест в детских садах.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Комиссии по землепользованию и застройке городского округа "Город Архангельск" | И.В. Арсентьев |