|  |
| --- |
| УТВЕРЖДЕН |
| распоряжением Главыгородского округа"Город Архангельск"от 30 августа 2021 г. № 3540р |

**ПРОЕКТ**

**планировки территории муниципального образования
"Город Архангельск" в границах ул. Дачной, Окружного шоссе,
ул. Папанина и ул. Воронина В.И. площадью 8,2816 га**

Положение

о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности
 и параметрах застройки территории, 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

Общие положения

Проект планировки территории выполнен ООО "Проектная мастерская АрхКуб", г. Архангельск, член саморегулируемой организации "Союз проектировщиков", регистрационный номер в государственном реестре СРО: 0131 от 24 марта 2014 года.

Проект разработан на основании:

распоряжения Главы муниципального образования "Город Архангельск"
№ 111р от 19 января 2021 года "О подготовке проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Дачной, Окружного шоссе, ул. Папанина и ул. Воронина В.И. площадью 8,2816 га";

Технического задания на подготовку проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Дачной, Окружного шоссе, ул. Папанина и ул. Воронина В.И. площадью 8,2816 га;

топографических данных, предоставленных департаментом градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск";

Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года
№ 190-ФЗ (с изменениями);

Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (с изменениями);

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

местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденных решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567;

СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских
и сельских поселений";

СП 4.3130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты";

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

технических регламентов, действующего законодательства Российской Федерации, Архангельской области и других нормативных документов.

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

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

проект планировки района "Майская горка" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска
от 20 февраля 2015 года № 425р (с изменениями) (Далее – ППТ района Майская горка).

Проект планировки определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования, благоустройства и системы озеленения;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания.

Масштаб материалов в графической части проекта: М1:10 000 и М1:1000.

Проект планировки территории состоит из основной части (Том 1)
и материалов по обоснованию проекта планировки (Том 2).

Характеристики планируемого развития территории,

в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными ППТ района "Майская горка" и ПЗЗ городского округа "Город Архангельск".

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

рациональная планировочная организация проектируемой территории;

создание условий для благоприятной экологической среды;

создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;

организация транспортных и пешеходных потоков с развитием
и обновлением инженерной инфраструктуры;

создание безопасной среды.

Территория площадью 8,2816 га определена для разработки проекта планировки, расположена в территориальном округе Майская горка города Архангельска.

Географические координаты центра проектируемой территории 40°40'21" в.д. и 64°31'2" с.ш. Границами разработки проекта планировки являются:

с северной стороны – ул. Дачная,

с северо-восточной – Окружное шоссе,

с юго-восточной – ул. Папанина,

с юго-западной – ул. Воронина В.И.

Проектируемая территория прилегает к той части города, где сосредоточены объекты производственного характера, жилые массивы
с многоэтажными домами и малоэтажными частными домостроениями, образовательные учреждения и здания административного назначения.
На проектируемой территории объекты культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды отсутствуют. Отсутствуют объекты жилого фонда.

Данным проектом предлагается изменить допустимые габариты размещаемых на проектируемой территории зданий. Вид разрешенного использования земельных участков не требуется изменять.

В соответствии с ПЗЗ городского округа "Город Архангельск", проектируемая территория входит в зону градостроительного зонирования О1 – многофункциональная общественно-деловая зона. Ей соответствуют основные виды разрешенного использования:

Бытовое обслуживание (3.3);

Здравоохранение (3.4);

Образование и просвещение (3.5);

Культурное развитие (3.6);

Государственное управление (3.8.1);

Деловое управление (4.1);

Магазины (4.4);

Банковская и страховая деятельность (4.5);

Общественное питание (4.6);

Гостиничное обслуживание (4.7);

Развлечения (4.8);

Служебные гаражи (4.9);

Отдых (рекреация) (5.0);

Обеспечение обороны и безопасности (8.0);

Обеспечение вооружённых сил (8.1);

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

Благоустройство территории (12.0.2);

Условно разрешенные виды использования:

Растениеводство (1.1);

Для индивидуального жилищного строительства (2.1);

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

Среднеэтажная жилая застройка (2.5);

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

Хранение автотранспорта (2.7.1);

Коммунальное обслуживание (3.1);

Религиозное использование (3.7);

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2);

Рынки (4.3);

Объекты дорожного сервиса (4.9.1);

Спорт (5.1);

Причалы для маломерных судов (5.4);

Производственная деятельность (6.0);

Тяжёлая промышленность (6.2);

Склады (6.9);

Транспорт (7.0);

Водный транспорт (7.3);

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:

Коммунальное обслуживание (3.1);

Площадки для занятия спортом (5.1.3);

Благоустройство территории (12.0.2);

Улично-дорожная сеть (12.0.1);

Здравоохранение (3.4).

Размещение площадок общего пользования не требуется,
т.к. на рассматриваемой территории отсутствует жилая застройка.

Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1. Приложения Б СП 42.13330.2016. С учетом варианта планировочных решений застройки территории, представленного в Томе 2 "Материалы по обоснованию проекта планировки" коэффициент застройки составит 0,24 (не превышает нормативного показателя 1,0), коэффициент плотности застройки 0,32
(не превышает нормативного показателя 3,0).

Таблица 1 – Технико-экономические показатели варианта планировочного решения за­стройки территории\*:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование показателя | Ед.изм. | Величина |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Проектируемая территория | га | 8,2816 |
| 2. | Жилищный фонд: |  |  |
| 2.1 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | м2 | 0 |
| 2.2 | Существующий демонтируемый жилищный фонд | м2 | 0 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2.3 | Новое строительство | м2 | 0 |
| 3. | Общественная застройка: |  |  |
| 3.1 | Существующая сохраняемая общественная застройка | м2 | 20 648 |
| 3.2 | Демонтируемая застройка | м2 | 0 |
| 3.3 | Новое строительство | м2 | 4852 |
| 4. | Инженерные, транспортные, коммунальные тер­ритории и сооружения: |  |  |
| 4.1 | Существующие сохраняемые здания и сооруже­ния | м2 | 1333 |
| 4.2 | Существующие демонтируемые здания и соору­жения | м2 | 0 |
| 4.3 | Новое строительство | м2 | 0 |
| 5. | Площадь застройки | га | 2,0186\*\* |
| 6. | Площадь проездов, парковок | га | 3,9113 |
| 7. | Площадь озеленения | га | 1,8432 |
| 8. | Процент озеленения | % | 22,2\*\*\* |

* Представленные в данной таблице ТЭП не носят регламентирующий характер и составлены на основании листа 6 "Вариант планировочного решения застройки территории, М 1:1000" раздела 53-21-ППТ "Материалы
по обоснованию").

\*\* Площадь застройки на ЗУ 29:22:060407:180, 29:22:060407:31, 29:22:060407:12
не менее 10 процентов и не более 50 процентов от площади ЗУ согласно Статье 28 ПЗЗ городского округа "Город Архангельск".

\*\*\* Минимальная доля озеленения 15 процентов согласно Статье 28 ПЗЗ городского округа "Город Архангельск".

Характеристики 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

Коммунальная инфраструктура

На проектируемой территории расположены инженерные коммуникации: сети водоснабжения и водоотведения, ливневая, дренажная и напорная канализация, тепловые сети, электрические и телефонные кабели, наружное освещение
и высоковольтные линии электропередач, трансформаторные подстанции. Инженерные сети, попадающие в проектируемые пятна застройки, подлежат выносу. Конкретное положение выносимых сетей, а также точки подключения инженерные сетей, необходимых для эксплуатации проектируемых Объектов, размещаемых на территории, уточняется на стадии "Проект" при проработке конкретных Объектов в соответствии с техническими условиями, выданными энергоснабжающими организациями. Ориентировочные расчетные расходы воды, тепловые и электрические нагрузки на вновь проектируемые объекты приводятся в Таблице 2. Расчетные расходы воды, тепловые и электрические нагрузки существующих Объектов остаются без изменений.

Таблица 2 – Ориентировочные расчетные расходы воды, тепловые
и электрические нагрузки на вновь проектируемые объекты

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Этапы | Сумма площадей пом. обществ. назначения | Водоснабжение,м3/ч | Теплоснабжение,Гкал/ч | Электроснабжение,кВт |
| 1 этап | 2 739 | 2,83 | 0,23 | 170 |
| 2 этап | 2 113 | 2,17 | 0,17 | 130 |
| Итого | 4 852 | 5 | 0,4 | 300 |

Указанные нагрузки приблизительные, не носят регламентирующего характера и составлены по объектам-аналогам, требуют уточнения в процессе проектирования.

Вдоль внутриквартальных проездов, основных пешеходных маршрутов требуется установка наружного освещения согласно расчетам освещенности
на последующих этапах проектирования.

Транспортная инфраструктура

Улица Папанина и Окружное шоссе являются автомобильными дорогами федерального значения, улица Воронина В.И. – магистральной улицей районного значения, улица Дачная – улицей местного значения.

Со стороны ул. Дачной расположены остановки общественного транспорта, с которых осуществляется связь территории с другими частями города.

Заезд автотранспорта на проектируемую территорию осуществляется
с улиц Воронина В.И., Папанина, Дачной. При этом заезд с улицы Папанина возможен только с полосы движения, направленной от Окружного шоссе
к ул. Воронина В.И. Доступ к объектам осуществляется посредством существующих и проектируемых внутриквартальных проездов. Предполагается упорядочить систему внутриквартальных проездов и открытых стоянок для хранения автомобилей. По улицам Дачной, Воронина В.И., Окружному шоссе устраиваются пешеходные связи с твердым покрытием, формируется доступная среда для маломобильных групп населения.

С развитием застройки проектируемой территории образуется существенное увеличение исходящего потока автотранспорта с улиц Дачная, Воронина В.И. и, как следствие, с ул. Папанина, Окружного шоссе. Продление проспекта Московский до улицы Воронина В.И., заложенное в ППТ района Майская Горка будет способствовать частичной разгрузке ул. Папанина
в направлении движения на мост через р. Северная Двина.

Социальная инфраструктура

Квартал, в котором находится отведенная территория, расположен
в непосредственной близости от центральных улиц. На рассматриваемой территории расположены общественные здания административного назначения, автосалоны и авторемонтные мастерские, супермаркет, вблизи пересечения улицы Папанина и Окружного шоссе – выставочный центр. Ведется строительство административного здания (позиция 16). Существующие объекты представлены малоэтажной застройкой: административные здания 1-3-х этажные, существующие автосалоны – двухэтажные, авторемонтные мастерские имеют 1-2 этажа, супермаркет –
1 этаж, выставочный центр – двухэтажный. Присутствуют одноэтажные хозяйственные постройки, регулярные и хаотичные зеленые насаждения.
На территории отсутствуют объекты жилого фонда.

В смежных кварталах расположены объекты общественно-деловой застройки, образовательные учреждения среднего профессионального образования, дошкольные образовательные учреждения, средняя школа, городская клиническая больница. Через улицу Дачная проектируемая территория граничит с многоэтажной жилой застройкой и многофункциональной зоной объектов жилой и общественно-деловой застройки, по другую сторону Окружного шоссе располагаются объекты промышленного назначения, через улицу Папанина проектируемая территория граничит с застройкой образовательными учреждениями, улица Воронина В.И. отделяет проектируемую территорию от многоэтажной жилой застройки.

В шаговой доступности находятся продовольственные и непродовольственные магазины. Проектом предлагаются к строительству новые объекты 1-2-х этажные в продолжении существующих зданий автосалона и сложившейся общественной деятельности:

здание автосалона (позиция 1);

здание автосалона (позиция 2);

здание автосалона (позиция 18).

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

Возведение зданий автосалонов планируется в два этапа:

1 очередь строительства – позиции 1 и 2;

2 очередь строительства – позиция 18.

Расчетный срок строительства – 2030 год.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕк проекту планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Дачной, Окружного шоссе, ул. Папанина и ул. Воронина В.И. площадью 8,2816 га



\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_