



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 7 апреля 2021 г. № 1176р

**Об утверждении проекта планировки территории
муниципального образования "Город Архангельск" в границах
ул. Советской и ул. Валявкина площадью 10,5446 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 планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Советской и ул. Валявкина площадью 10,5446 га.
2. Опубликовать распоряжение в газете "Архангельск – город воинской славы" и на официальном информационном Интернет-портале муниципального образования "Город Архангельск".

Глава городского округа
"Город Архангельск"



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Главы
городского округа "Город Архангельск"
от 7 апреля 2021 г. № 1176р

ПРОЕКТ
планировки территории муниципального образования
"Город Архангельск" в границах ул. Советской и ул. Валявкина
площадью 10,5446 га

Введение

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Советской и ул. Валявкина площадью 10,5446 га выполнен ООО "Проектная мастерская АрхКуб", г. Архангельск, член саморегулируемой организации "Союз проектировщиков", регистрационный номер в государственном реестре СРО: 0131 от 24 марта 2014 года.

Основанием для разработки проекта являются:

распоряжение Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 4 августа 2020 года № 2600р "О подготовке проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Советской и ул. Валявкина площадью 10,5446 га";

техническое задание на подготовку проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Советской и ул. Валявкина площадью 10,5446 га;

Проект выполнен в соответствии: Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр), Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п, Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п, местными нормативами градостроительного проектирования, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", иные законы и нормативные правовые акты, определяющие направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования "Город Архангельск".

В проекте учитываются основные положения Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные

постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п, Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п, проекта планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением главы муниципального образования города Архангельска от 24 июля 2018 года №2134р (с изменениями).

Согласно техническому заданию проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Целью разработки проекта являются:

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

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемых зданий.

Проект планировки определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития территории;

параметры застройки;

очередность освоения территории;

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 муниципального образования "Город Архангельск", предоставленной заказчику департаментом градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск". Масштаб материалов в графической части проекта: М1:10 000 и М 1:2000, М1:1000.

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории в рамках проекта планировки.

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.

Градостроительная ситуация

Территория площадью 10,5446 га определена для разработки проекта планировки территории расположена в Соломбальском территориальном округе города Архангельска на левом берегу реки Кузнечихи.

Географические координаты центра проектируемой территории 40°31'45" в.д. и 64°34'18" с.ш.

Проектируемая территория прилегает к той части района, где сосредоточены многие административно-деловые функции, историко-культурные объекты, исторические проспекты и улицы, наиболее развитая и разнообразная система обслуживания населения города. На проектируемой территории объекты культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды отсутствуют.

Улица Советская является магистральной улицей городского значения, ул. Валявкина - улица местного значения. На рассматриваемой территории расположена малоэтажная жилая застройка, представленная одно- и многоквартирными деревянными домостроениями. На территории расположены объекты общественной застройки: детский сад №167 "Улыбка", ближе к протоке Кузнечихе – территория "Специализированной спортивной школы олимпийского резерва им. Л. К. Соколова", гаражи ГСК "Соломбала-2" и ГК "Дружба", хаотично присутствуют хозяйственные постройки и индивидуальные гаражи, имеется индивидуальная жилая застройка, инспекторский участок ГИМС МЧС России.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п, территория относится к территориальной зоне градостроительного зонирования ЖЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Градостроительный регламент зоны ЖЗ определяет следующие виды разрешенного использования:

Основные виды разрешенного использования:

Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

Бытовое обслуживание (3.3)

Образование и просвещение (3.5)

Здравоохранение (3.4)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Культурное развитие (3.6)

Деловое управление (4.1)

Магазины (4.4)

Общественное питание (4.6)

Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования:

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

Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
 Хранение автотранспорта (2.7.1)
 Коммунальное обслуживание (3.1)
 Религиозное использование (3.7)
 Банковская и страховая деятельность (4.5)
 Спорт (5.1)
 Причалы для маломерных судов (5.4)
 Производственная деятельность (6.0)
 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).

Через улицу Валявкина проектируемая территория граничит с малоэтажной застройкой, через ул. Советская располагается объект гостиничного назначения и многоэтажная жилая застройка.

Границами разработки проекта планировки являются:
 с северной стороны – ул. Валявкина;
 с юго-восточной – береговая часть р. Кузнечихи;
 с юго-западной части – ул. Советская.

Характеристики планируемого развития территории

Планировочная структура

Подготовка проекта планировки осуществлена на основании проекта планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением главы муниципального образования города Архангельска от 24 июля 2018 года № 2134р (с изменениями).

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в проекте планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденном распоряжением главы муниципального образования города Архангельска от 24 июля 2018 года № 2134р (с изменениями), и Правилах землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

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

создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;

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

создание безопасной среды.

По ул. Валявкина и внутриквартального проезда создается пешеходная зона, устраивается твердое покрытие, организуются внутридворовые проезды, предусматриваются парковочные места, формируется доступная среда для жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Данным проектом предлагается изменить:

положение красных линий,

линий регулирования застройки,

допустимые габариты размещаемых на проектируемой территории зданий.

Вид разрешенного использования земельных участков меняется при разработке проекта межевания в соответствии с решениями, заложенными в данном проекте.

Жилищный фонд

Проектом предполагается строительство на данной территории жилищного фонда. Застройку предлагается вести среднеэтажными многоквартирными жилыми домами, преимущественно 8-ми этажными.

Существующая плотность проектируемой территории составляет 15 чел./га. Проект предусматривает увеличение плотности и численности населения в границах разработки проекта планировки.

Система обслуживания населения

Проектом предлагается к строительству новые объекты:

здание начальной школы на 200 мест;

реконструкция объектов школы олимпийского резерва им. Л.К. Соколова;

реконструкцию зданий инспекторского участка ГИМС МЧС России. Подробно - см. 49-20-3-ППТ Том 2.

Улично-дорожная сеть и транспортная доступность

Развитие улично-дорожной сети и транспортного обслуживания включает в себя обустройство ул. Валявкина, организацию внутридворовых проездов,

организацию дополнительного въезда на проектируемую территорию с ул. Советской, строительство открытых мест хранения автомобилей, организацию водостока поверхностных вод с проектируемой территории путем назначения допустимых продольных и поперечных уклонов по улицам, максимально возможное сохранение естественного рельефа на участках, не попадающих в зону затопления. Со стороны ул. Советской расположены остановки общественного транспорта, с которых осуществляется связь территории с другими частями города.

Охрана историко-культурного наследия

Проектируемая территория попадает:

в подзону ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ),

в границы исторической части города на начало XX века,

частично в границы зоны "В" наблюдения культурного слоя,

в исторические линии застройки кварталов (охраняемые ценные элементы планировочной структуры).

Режимом использования земель в границах подзоны ЗРЗ-2 запрещается снос (демонтаж) исторических зданий, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, строений и сооружений, за исключением разборки ветхих и аварийных в соответствии с установленным порядком.

В границах подзоны ЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения по высоте зданий и сооружений: уличный фронт – не выше 27 м, отдельные акценты – до 32 м, внутриквартальная застройка – не выше 36 м.

В границах подзоны ЗРЗ-2 разрешается:

комплексная реконструкция кварталов на основании градостроительной документации при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта, соблюдение высотных ограничений застройки;

реконструкция отдельных зданий с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик при соблюдении высотных ограничений;

строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительной документацией и условиями режима; благоустройство территории; устройство открытых автостоянок;

установка киосков, павильонов, навесов, малых архитектурных форм, малоформатных наружных рекламных конструкций, дорожных знаков при условии сохранения характеристик исторической среды;

строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологической экспертизы, подтверждающей отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

изменение использования территорий исторических промышленных предприятий при условии проведения историко-культурных исследований;

на территории открытых городских пространств – строительство

на участках утраченной застройки уличного фронта, развивающее композиционное решение не выше примыкающих зданий;

снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов на территориях с несформировавшейся застройкой (в соответствии с заключением историко-культурной экспертизы).

На территории проектируемого квартала отсутствуют объекты культурного наследия, занесенные в перечень памятников истории и культуры.

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 возведение многоквартирных жилых домов этажностью 8 этажей на месте зон планируемого размещения объектов капитального строительства № 01 – 04 в соответствии с регламентом действующего ППТ Соломбалы.

На втором этапе планируется возведение многоквартирных жилых домов этажностью 8 этажей на месте зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 05 и 06.

На третьем этапе планируется возведение:

многоквартирных жилых домов этажностью 8 этажей на месте зон планируемого размещения объектов капитального строительства № 07,09,

на месте зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 10 и на прилегающей территории расположить территорию и здание начальной школы,

обустройство пешеходно-прогулочной зоны вдоль акватории реки Кузнечихи,

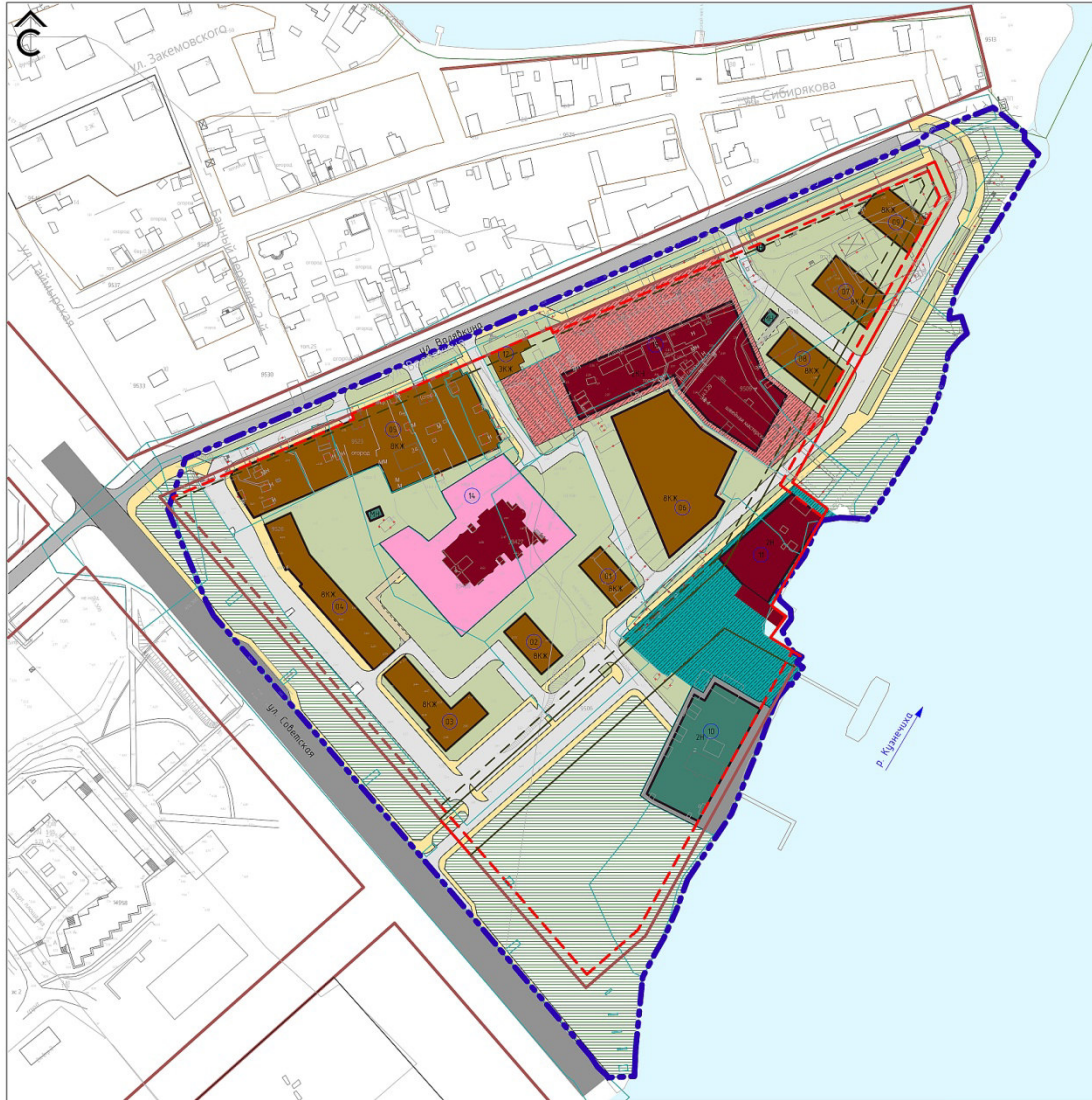
реконструкция спортивной школы олимпийского резерва им. Л.К. Соколова,

реконструкция зданий инспекторского участка ГИМС МЧС России.

Нумерацию зон планируемого размещения объектов капитального строительства см. графическую часть проекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту планировки территории
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах ул. Советской и ул. Валявкина
площадью 10,5446 га



5.1

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

суд. проект документа	Описание
[Red line]	Красные линии
[Dashed red line]	Линии реулирования застройки
[Blue dashed line]	Граница земельного участка
[Blue dashed line]	Граница проекта планировки территории
[Brown square]	Зоны планировочного размещения ОКС
[Brown square]	Жилая застройка
[Red square]	Общественная застройка
[Green square]	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения и их территории
[Red square]	Образовательные школы, ясли, детские сады и их территории
[Red square]	Детские дошкольные учреждения и их территории
[Red square]	Спортивные сооружения и их территории
[Red square]	Материнские улицы областного значения
[Red square]	Улицы и дороги местного значения
[Red square]	Проезды и ступени
[Red square]	Основные пешеходные связи
[Red square]	Озеленение и благоустройство территории
[Red square]	Сохранение ценные элементы планировочной структуры - ценные элементы зеленых насаждений
[Red square]	Восстановительные проезды на территории ДДУ и земельный кадастр (в т.ч. парковки, по территории)

Ведомость зданий и зон планируемого размещения ОКС

№ п/п	Наименование и обозначение	Этаж
01	Место возможного размещения многоквартирных жилых домов	8
02	Место возможного размещения многоквартирных жилых домов	8
03	Место возможного размещения многоквартирных жилых домов	8
04	Место возможного размещения многоквартирных жилых домов с неопределенным объектовым назначением на этапе	8
05	Место возможного размещения многоквартирных жилых домов с неопределенным объектовым назначением на 1 этапе	8
06	Место возможного размещения многоквартирных жилых домов	8
07	Место возможного размещения многоквартирных жилых домов	8
08	Место возможного размещения многоквартирных жилых домов	8
09	Место возможного размещения многоквартирных жилых домов	8
10	Место возможного размещения здания центрального офиса ГИМС МЧС России	2
11	Место возможного размещения здания центра регионального управления по ЧС Сибирь	2
12	Сред. жилой дом	3
13	Сред. жилой дом 9/7	2
14	Место возможного размещения здания школы	2

49-20-3-ППТ

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Советской и ул. Валявкина площадью 10,5446 га

Имя	Фамилия	Должность	Подпись	Дата
Имя	Фамилия	Должность	Подпись	Дата

Листов 1 / всего 1

Основной чертёж планировки территории. М 1:1000

АРХИВЪ