



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 30 августа 2021 г. № 3540р

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

2. Внести соответствующие изменения в проект планировки территории района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 27 февраля 2015 года № 517р (с изменениями).

3. 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

УТВЕРЖДЕН  
распоряжением Главы  
городского 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 – Техничко-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	м <sup>2</sup>	0
2.2	Существующий демонтируемый жилищный фонд	м <sup>2</sup>	0

1	2	3	4
2.3	Новое строительство	м <sup>2</sup>	0
3.	Общественная застройка:		
3.1	Существующая сохраняемая общественная застройка	м <sup>2</sup>	20 648
3.2	Демонтируемая застройка	м <sup>2</sup>	0
3.3	Новое строительство	м <sup>2</sup>	4852
4.	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения:		
4.1	Существующие сохраняемые здания и сооружения	м <sup>2</sup>	1333
4.2	Существующие демонтируемые здания и сооружения	м <sup>2</sup>	0
4.3	Новое строительство	м <sup>2</sup>	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 инженерных 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, м <sup>3</sup> /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.

---



