

Общество с ограниченной ответственностью
«Проект 29»

Проект внесения изменений в проект планировки территории
Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город
Архангельск" в отношении элемента планировочной структуры
Талажское шоссе -проезд Восьмой (Кузнечихинский промузел)
площадью 69,7524 га

Проектная документация

Проект планировки территории
Основная часть проекта планировки

01-23-ППТ

2023

Общество с ограниченной ответственностью
«Проект 29»

Проект внесения изменений в проект планировки территории
Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город
Архангельск" в отношении элемента планировочной структуры
Талажское шоссе -проезд Восьмой (Кузнечихинский промузел)
площадью 69,7524 га

Проектная документация

Проект планировки территории
Основная часть проекта планировки

01-23-ППТ

Главный инженер проекта

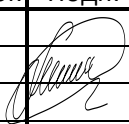


Иванова Н.А.

2023

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
01-23-ППТ.С	Содержание тома	3
01-23-ППТ - 1	Основная часть проекта планировки территории	
01-23-ППТ-ТЧ1	Текстовая часть	4-13
	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.	
	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	
	Графическая часть	
01-23-ППТ-ГЧ1-1	Чертеж планировки территории М 1:2000	14

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

							01-23-ППТ.С		
Изм.	Кол.ч	Лист	Индок	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Иванова			05.2023		П	1	1
Исполнил		Шилова					ООО «Проект 29»		
							Содержание тома		

1. 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.

1.1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск" в отношении элемента планировочной структуры: Талажское шоссе – проезд Восьмой (Кузнечихинский промузел) площадью 69,7524, разработан проектной организацией ИП Назарова О.А.

Технический заказчик – Калашников Александр Владимирович, 163020, г. Архангельск, ул. Вал, д.3.

Основанием для разработки проекта является:

– Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 12 октября 2022 года №6369р «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск» в отношении элемента планировочной структуры: Талажское шоссе – проезд Восьмой (Кузнечихинский промузел) площадью 69,7524 га.

Проект выполнен в соответствии с:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Архангельской области;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах

Взам. инв. №												
	Подпись и дата											
Инв. № подл.	01-23 – ППТ – ТЧ1											
	Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подп.	Дата						
	ГИП		Иванова Н.А.									
	Разработал		Шилова Д.А.									
		Н.контроль		Шевелев								
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>10</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	10
Стадия	Лист	Листов										
П	1	10										
						ООО «Проект 29»						

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

– Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

– Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";

– Федеральный закон от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

– приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

– Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";

– Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

– РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

– СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

– СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;

– СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

– СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

– СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка»;

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

– Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			01-23 – ППТ – ТЧ1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

изменениями), (далее – Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск");

– Проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск», утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 16 декабря 2014 года №4500р (с изменениями), (далее – Проект планировки Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск»);

– Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями), (далее – местные нормативы градостроительного проектирования);

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп, (с изменениями), (далее – Региональные нормативы градостроительного проектирования);

– иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования "Город Архангельск".

Настоящий проект предусматривает следующие проектные решения:

– в пределах элемента планировочной структуры, определенного проектом планировки территории Кузнечихинского промузла, площадью 69,7524 га и расположенного в Октябрьском территориальном округе города Архангельска (Талажское шоссе – проезд Восьмой, Кузнечихинский промузел) определены границы планируемых элементов планировочной структуры – **двух**, таким образом, чтобы в пределах одного из них располагался земельный участок с кадастровым номером 29:22:040203:681;

– в границах планируемого элемента планировочной структуры, в пределах которого расположен земельный участок с кадастровым номером 29:22:040203:681 (далее – рассматриваемый элемент), предусмотреть варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки с учетом размещения на указанном земельном участке ангара для ремонта автотранспорта и здания диспетчерской;

Проектные решения являются продолжением формирования и развития градообразующей базы города с целью рационального использования производственных территорий.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории муниципального образования "Город Архангельск" М 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			01-23 – ППТ – ТЧ1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

Плотность и параметры застройки территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

Характеристики планируемого развития территории

Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечание
Площадь территории проектирования	га		69,7524	
1. Территории, в том числе:				
1.1. Производственная зона (П1)				
Площадь зоны	га		66,4588	
Площадь застройки	га		5,4221	
Площадь веера ж/д путей	га		0,8040	
Коэффициент плотности застройки		2,4*	0,11	
Коэффициент застройки		0,8**	0,09	
1.2. Зона транспортной инфраструктуры (Т)				
Площадь зоны	га		3,2936	
Площадь застройки	га		0	
Коэффициент плотности застройки		не уст.	0	
Коэффициент застройки		не уст.	0	

* Коэффициент принят согласно Генеральному плану муниципального образования «Город Архангельск»

* Коэффициент принят согласно прил. Б СП 42.13330.2016

Характеристика планируемого развития участка с кадастровым номером 29622:040403:681 приведена в таблице 2.

Характеристики планируемого развития участка с кадастровым номером 29:22:040203:681

Таблица 2

Наименование	Единицы измерения	Норма	Показатели	Примечание
Площадь участка	га		0,4760	
Площадь застройки, включая веер ж/д путей	га		0,1254	
Минимальный коэффициент застройки для станций технического обслуживания	%	20*	26	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

01-23 – ППТ – ТЧ1

Лист

4

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

автомобилей при
количестве постов 5

*Минимальный коэффициент застройки принят согласно прил. Б СП 18.13330.2019

Технико-экономические показатели проектируемого участка с кадастровым номером 29:22:040203:681 приведены в таблице 3.

Таблица 3

**Технико-экономические показатели проектируемого участка с
кадастровым номером 29:22:040203:681***

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество в границах проектируемой территории
1	Площадь участка	м ²	4760
2	Площадь застройки	м ²	600
3	Площадь твердых покрытий	м ²	1232
4	Площадь озеленения	м ²	2928
5	Процент застройки**	%	13
6	Процент озеленения***	%	62

*Согласно 1 варианту застройки (08-23-ППТ-ГЧ-2)

**Максимальный процент застройки для вида разрешенного использования – объекты дорожного сервиса – 50%

***Минимальный процент озеленения – 15%

Объект градостроительного планирования или застройки территории – территория проектирования по проезду Восьмому (Кузнечихинский промузел), расположена в Октябрьском территориальном округе города Архангельска, составляет 69,7524 га.

Размещение территории проектирования по проезду Восьмому (Кузнечихинский промузел) принято в соответствии со схемой, указанной в приложении № 1 к Заданию на подготовку документации по планировке территории – проекта внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск" в отношении элемента планировочной структуры: Талажское шоссе – проезд Восьмой (Кузнечихинский промузел) площадью 69,7524 , утвержденного распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 12 октября 2022 г. № 6369р.

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Кузнечиха.

Территория проектирования включает в себя один кадастровый квартал: 29:22:040203.

Границами элемента планировочной структуры являются:

– с северо-западной стороны – Талажское шоссе;

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

Взам. инв. №

Подпись и Дата

Инв. № подл.

01-23 – ППТ – ТЧ1

Лист

5

- с северной стороны – проезд Восьмой (Кузнечихинский промузел);
- с восточной стороны – проезд Четвертый (Кузнечихинский промузел);
- с южной стороны – проезд Седьмой (Кузнечихинский промузел).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Функциональные зоны согласно Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла:

- **производственная зона;**
- **зона транспортной инфраструктуры.**

Территориальные зоны согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла:

- **производственная зона (П1);**
- **зона транспортной инфраструктуры (Т).**

Основные виды разрешенного использования производственной зоны (П1);

- Хранение автотранспорта (2.7.1);
- Служебные гаражи (4.9);
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- Производственная деятельность (6.0);
- Склады (6.9);
- Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11);
- Автомобилестроительная промышленность (6.2.1);
- Легкая промышленность (6.3);
- Фармацевтическая промышленность (6.3.1);
- Пищевая промышленность (6.4);
- Строительная промышленность (6.6);
- Складские площадки (6.9.1);
- Транспорт (7.0);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Улично-дорожная сеть (12.0.1);

Условно разрешенные виды использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- Недропользование (6.1);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							01-23 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		6

– Благоустройство территории (12.0.2).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для ЗУ с видом разрешенного использования **Объекты дорожного сервиса (4.9.1):**

- 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.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", проектируемая территория частично или полностью располагается в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- **зона подтопления , состоящая на учете в ЕГРН (ЗОУИТ 29:00-6.279);**
- **третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;**

Границы охранных зон объектов культурного наследия, исторические проспекты, улицы, набережные, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, приаэродромная территория на территории проектирования настоящего проекта отсутствуют.

В настоящее время территория проектирования занята промышленными и коммунально-складскими предприятиями. Так же имеются свободные от застройки территории, занятые некультивируемыми зелеными насаждениями.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта получают дальнейшее развитие в соответствии с общими принципам в соответствии с утверждённым Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск" и учитывает основные положения Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

Проектом также предусматривается соблюдение прав третьих лиц при установлении границ земельных участков, исключение негативного воздействия на население, проживающее на прилегающих территориях, на каждом этапе освоения, формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями законодательства и нормативных документов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

01-23 – ППТ – ТЧ1

Лист

7

дороге федерального значения, по проезду Восьмому (Кузнечихинский промузел – планируемой магистральной улице общегородского значения регулируемого движения, а также по планируемой улице и дороге местного значения.

Ширина внутриквартальных проездов в промышленной зоне принята не менее 6 м. Ширина дорожек и тротуаров не менее 2,25 м. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

Парковочные места организованы в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

Документацией предусмотрена организация улично-дорожной сети, обеспечивающая проезды на проектируемой территории, в том числе пожарные проезды.

В непосредственной близости от территории проектирования расположены остановки общественного транспорта:

- "ТЭЦ ", автобусы № 12, 134 ,180;
- "Пожарная часть", автобусы № 12, 134,180.

Требуемое расчетное количество **288 м/м** для проектируемой территории проектом обеспечивается при фактическом проектном количестве **489 м/м** в границах территории проектирования (из них 50 специализированных мест стоянки (парковки) транспортных средств маломобильных групп населения (не менее 10% от расчетного количества м/м), в том числе передвигающихся на креслах-колясках (5%). Остановки общественного транспорта не попадают в границы территории проектирования.

Вариант размещения проездов, тротуаров, площадок, парковок приведен в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории 08-23-ППТ-ГЧ2-5,6,7. Расчет по обеспеченности территории парковочными машино-местами представлен в 08-23-ППТ-ТЧ2.

1.6. Объекты социальной инфраструктуры

Настоящий проект предусматривает проектные решения по размещению ангара для ремонта автотранспорта и здания диспетчерской в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:040203:681 и формирование двух элементов планировочной структуры в границах проектирования. На территории проектирования нет и не планируется объектов жилого назначения, следовательно, не требуется выполнять расчеты по обеспеченности объектами социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и медицинских учреждений и других объектов).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			01-23 – ППТ – ТЧ1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				строительный объем, м	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Зона планируемого размещения объекта производственного назначения	2								



Условные обозначения

- Красные линии существующие
- - - Красные линии проектируемые
- - - - - Граница земельного участка для размещения планируемого объекта
- - - - - Границы зон планируемого размещения объекта
- · - · - Границы земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учете
- - - - - Граница территории проектирования
- Зона размещения производственных зданий и сооружений на перспективу

Имя, И. подг. Подпись и дата

						01-23-ППТ-ГЧ			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории Кузнецкого промзла муниципального образования Город Архангельск в отношении элемента планировочной структуры Тагажское шоссе-проезд восьмой (Кузнецкий промзла) площадью 69,7524га			
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Страница	Лист	Листов
Исполнил				Шилова Д.А.			п	1	
						Чертеж планировки территории М 1 : 2000			
						000 "Проект 29"			