



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16 сентября 2024 г. № 1499

**Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района
Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск"
в границах элемента планировочной структуры: ул. Никитова,
просп. Ленинградский, ул. Папанина, ул. Воронина В.И.
площадью 20,5262 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, **постановляю:**

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Никитова, просп. Ленинградский, ул. Папанина, ул. Воронина В.И. площадью 20,5262 га.
2. Опубликовать постановление в газете "Архангельск – Город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".
3. Распространить действие настоящего постановления на правоотношения, возникшие с 30 августа 2024 года.

Глава городского округа
"Город Архангельск"



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 16 сентября 2024 г. № 1499

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория
муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента
планировочной структуры: ул. Никитова, просп. Ленинградский,
ул. Папанина, ул. Воронина В.И. площадью 20,5262 га

I. 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. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки района Варавино - Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Никитова, просп. Ленинградский, ул. Папанина, ул. Воронина В.И. площадью 20,5262 га (далее – проект планировки) выполнен в целях планируемого строительства многоэтажного жилого дома.

Общая площадь проектирования - 20,5262 га.

Проект планировки разработан ИП Деминым А.А. на основании следующих документов:

- 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 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* (далее – СП 42.13330.2016);

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

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 59.13330.2020 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001";

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

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);

правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), (далее – ПЗЗ);

проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города

Архангельска от 27 февраля 2015 года № 517р (с изменениями), (далее – проект планировки Варавино-Фактория)";

проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Папанина, просп. Ленинградского, ул. Никитова и ул. Холмогорской площадью 7,2854 га, утвержденный распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 28 декабря 2022 года № 8658р;

проект межевания территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах просп. Ленинградского, ул. Никитова и ул. Холмогорской площадью 6,6147 га, утвержденный распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 7 декабря 2020 года № 462р;

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

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

решение Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 "Об утверждении Правил благоустройства городского округа "Город Архангельск" (с изменениями);

задание на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Никитова, просп. Ленинградский, ул. Папанина, ул. Воронина В.И. площадью 20,5262 га.

проект межевания застроенной территории в границах ул. Таймырской и ул. Валявкина в Соломбальском территориальном округе г. Архангельска, утвержденного распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 7 октября 2021 года № 4070р;

материалы единого государственного реестра недвижимости;

иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

Проект планировки разработан в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории

2. Характеристика объекта градостроительного планирования

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северная Двина. Она является частью территориального округа Варавино-Фактория города Архангельска.

Границами разработки проекта планировки являются:

с западной стороны – ул. Холмогорская;

с северной стороны – внутриквартальный проезд;

с восточной стороны – ул. Никитова;

с южной стороны – просп. Ленинградский.

Общая площадь территории проектирования составляет 20,5262 га.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается проект планировки территории: земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Транспортная инфраструктура территории сформированы. Транспортная связь обеспечивается по просп. Ленинградскому (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), а также с ул. Никитова (улица местного значения).

В настоящее время территория проектирования занята общественной застройкой, многоэтажной жилой застройкой, малоэтажной жилой застройкой и инженерно-коммунальными сооружениями.

Согласно ПЗЗ в границах, в которых разрабатывается проект планировки, располагаются следующие территориальные зоны:

многофункциональная общественно – деловая зона (кодировое обозначение О1);

зона смешанной и общественно – деловой застройки (кодировое обозначение О1-1);

зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение Т);

зона специализированной общественной застройки (кодировое обозначение О2).

Согласно генеральному плану в границах, в которых разрабатывается проект планировки, располагаются следующие функциональные зоны:

многофункциональная общественно – деловая зона;

зона смешанной и общественно – деловой застройки;

зона специализированной общественной застройки.

Красные линии приняты на основании проекта планировки Варавино-Фактория.

На проектируемой территории предлагается: строительство 9 – этажного многоквартирного дома.

2.1. Расчет численности населения

Существующий на территории в границах ул. Холмогорская, ул. Никитова, просп. Ленинградский площадью 20,5262 га объем жилой площади ориентировочно составляет 75 566,8 кв. м.

Согласно таблице 5.1 СП 42.13330.2016 принимаем норму площади жилого дома и квартиры в расчете 30 кв. м. на одного человека:

75 566,8 кв. м / 30 кв. м. = 2 519 человек.

В соответствии с расчетами на территории проектирования предположительно проживает 2 519 человек.

Объем жилой площади для проектируемого дома (проектируемый дом находится в многофункциональной общественно – деловой зоне (кодировое обозначение О1) составляет 12 377,97 кв. м.

Согласно таблице 5.1 СП 42.13330.2016 принимаем норму площади жилого дома и квартиры в расчете 35 кв. м. на одного человека как среднее значение между 30 кв. м. (стандартное жилье) и 40 кв. м. (бизнес – класс) на человека.

Расчет численности населения для проектируемого дома:

11352,42 кв. м. / 35 кв. м. = 324 человек.

Итого на территории проектирования 2 519+324=2 843 человек.

2.2. Расчет коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки

Для городских поселений плотность застройки участков функциональных зон следует принимать в соответствии с установленными параметрами функциональных зон, установленных генеральным планом.

В соответствии с нижеприведенной формулой рассчитывается коэффициент застройки:

$k_{\text{застр}} = S_{\text{застр}} / S_{\text{кварт}}$, где:

$S_{\text{застр}}$ – площадь, занятая под зданиями и сооружениями, га;

$S_{\text{кварт}}$ – площадь проектируемой территории/квартала, га.

Коэффициент плотности застройки определяется по формуле:

$k_{\text{пл. застр}} = \sum S_{\text{этаж}} / S_{\text{кварт}}$, где

$\sum S_{\text{этаж}}$ - отношение площади всех этажей зданий и сооружений, га

$\sum S_{\text{этаж}} = (\sum S_{\text{ж.ф}} + S_{\text{о.з.}} + S_{\text{инж.}})$, где:

$S_{\text{ж.ф}}$ – площадь этажей существующего сохраняемого и нового строительства жилого фонда, га;

$S_{\text{о.з.}}$ – площадь этажей существующей сохраняемой и нового строительства общественной застройки, га;

$S_{\text{инж.}}$ – площадь этажей существующих сохраняемых и нового строительства инженерных, транспортных, коммунальных территории и сооружений, га.

Рассчитаем коэффициент застройки для многофункциональной общественно – деловой зоны:

$k_{\text{застр}} = 1,7466 / 5,8655 = 0,30$ (не превышает нормативный показатель 1,0 для многофункциональной общественно – деловой зоны).

Рассчитаем коэффициент застройки для зоны смешанной общественно – деловой застройки:

$k_{\text{застр}} = 2,7317 / 14,2707 = 0,19$ (нормативный показатель в СП 42.13330.2016 для зоны смешанной общественно – деловой застройки не установлен).

Рассчитаем коэффициент застройки для зоны специализированной общественной застройки:

$k_{\text{застр}} = 0,0791 / 0,3900 = 0,20$ (не превышает нормативный показатель 0,8 для зоны специализированной общественной застройки).

Рассчитаем коэффициент плотности застройки для многофункциональной общественно – деловой зоны:

$k_{\text{пл. застр}} = 3,7838 / 5,8655 = 0,64$ (не превышает нормативный показатель 2,4 для многофункциональной общественно – деловой зоны).

Рассчитаем коэффициент плотности застройки для зоны специализированной общественной застройки:

$k_{\text{пл. застр}} = 0,0791 / 0,3900 = 0,20$ (не превышает нормативный показатель 2,4 для зоны специализированной общественной застройки).

Рассчитаем коэффициент плотности застройки для зоны смешанной общественно – деловой застройки:

$k_{\text{пл. застр}} = 4,9257 / 14,2707 = 0,34$ (не превышает нормативный показатель 1,7 для зоны смешанной и общественно – деловой застройки).

3. Характеристика 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

3.1. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В данный момент на территории проектирования преобладает многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка. Многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка представлены жилыми домами этажностью в 5, 9, 10 этажей. Также на территории проектирования находятся двухэтажные дома и дома, подлежащие сносу. Многоэтажная и среднеэтажная застройка преимущественно располагается вдоль ул. Папанина, ул. Никитова.

Проектом предусмотрено строительство 9 - этажного многоквартирного дома с подземным паркингом на земельном участке с кадастровым номером 29:22:070202:1550 площадью 4026 кв. м.

3.2. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:070202:24; 29:22:070202:25 располагаются две трансформаторные подстанции.

3.3. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории расположены следующие объекты общественно-делового назначения:

торговый центр "Петромост";

торгово – развлекательный комплекс "На Никитова";

торговый центр "Кристалл";

МБОУ детский сад "Дубок" (по ул. Воронина В.И., д. 45, корп. 2).

По улице Никитова расположены: детский клуб юных химиков "Фарадей", спортзал, детская библиотека № 11, Ломоносовский дворец культуры, судебный участок № 6 Ломоносовского судебного района города Архангельска, Архангельский филиал ФГБУ "Рослесинфорг", продуктовые магазины и торговые киоски.

На улице Никитова расположена ГБУЗ Архангельской области "Архангельская областная клиническая станция скорой медицинской помощи".

3.4. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

На территории проектирования располагаются следующие объекты иного назначения: АвтоКомплекс НЗ (ул. Никитова, д. 3, корп. 1).

В границах проекта планировки не планируется размещение новых объектов капитального строительства иного назначения.

4. Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

4.1. Коммунальная инфраструктура

Проектируемая территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры.

В границах проектирования расположены: сети водоснабжения, кабели связи, сети водоотведения, сети электроснабжения, сети канализации.

Водоснабжение, отведение хозяйственно-бытовых стоков, теплоснабжение, электроснабжение централизованное.

На территории земельного участка для нового жилищного строительства планируется: проектирование теплосети, проектирование радиостойки, сети водопровода, сеть самотечной хозяйственно-бытовой канализации, колодец хозяйственно-бытовой канализации, колодец ливневой канализации, дренажная канализация, колодец системы дренажа, колодец водоснабжения, точка подключения к городской сети, колодец хозяйственно - бытовой канализации, точка подключения к городской сети.

4.2. Расчет нормы накопления бытовых отходов

По нормативному расчету для территории проектирования необходимо 56 контейнеров для твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) и 3 бункера для крупногабаритных отходов (далее – КГО).

Для существующих многоквартирных жилых домов в соответствии с расчетом должно быть размещено 50 контейнеров на каждой контейнерной площадке емкостью 0,8 куб. м. каждый для сбора ТКО. Один из контейнеров для сухих отходов (для пластика, бумаги, алюминия и стекла), другой – для смешанных отходов, а также для сбора КГО предусмотрено 2 бункера емкостью 8 куб. м.

Для проектируемого многоквартирного дома требуется 6 контейнеров (емкостью 0,8 куб. м.) каждый с выделенным участком под КГО.

Для сбора КГО на территории проектируемого дома предусмотрен 1 бункер емкостью 8 куб. м.

Установка мусорных контейнеров должна производиться на бетонном или асфальтированном основании на высоте 10–20 см от уровня земли.

Нормы расчета ТБО приняты согласно постановлению министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 24 марта 2022 года № 5п "Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Архангельской области". Нормы расчета КГО приняты согласно МНГП.

Расчеты норм накопления отходов представлены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Количество проживающих	Расчетная единица	Накопление отходов куб. м./год		Количество контейнеров
			Норма	Количество	
Твердые коммунальные отходы (для проектируемого дома)	324	1 проживающий	2,75	891,0	6 (емкостью 0,8 куб. м. - при выгрузке раз в два дня)
Твердые коммунальные отходы (для многоквартирных жилых домов)	2 519	1 проживающий	2,75	6927,25	50 (емкостью 0,8 куб. м. - при выгрузке раз в два дня)
Крупногабаритные отходы (для проектируемого дома)	324	1 проживающий	0,086	27,86	1 (емкостью 8 куб. м. в сутки - при выгрузке раз в семь дней)
Крупногабаритные отходы (для многоквартирных жилых домов)	2 519	1 проживающий	0,086	216,6	2 (емкостью 8 куб. м. в сутки - при выгрузке раз в семь дней)
Итого					56 контейнеров для ТБО, 3 бункера для КГО

Данным проектом предусмотрено нормативное количество контейнеров для ТКО и КГО в пределах территории проектирования.

4.3. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты согласно МНГП.

Показатели обеспеченности территории социальной инфраструктурой представлены в таблице 2.

Таблица 2

Показатель	Количество мест					
	Бассейн	Спортзал	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Предприятия торговли	Предприятия общественного питания
Нормативный показатель	75 кв. м. зеркала воды на 1 000 чел.	350 кв. м площади пола на 1000 чел.	100 мест на 1 000 чел.	180 мест на 1 000 чел.	280 кв. м. торг. площади на 1 000 чел.	40 мест на 1 000 чел.
Численность населения 2843 чел.	213,2 кв. м	995,1 кв. м	284 мест	512 места	796,0 кв. м	114 мест

4.3.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены на смежных территориях к границе проектирования:

детский сад № 16 "Дубок", ул. Воронина В.И., д. 45, корп. 2, на 210 мест (доступность 450 метров – пешеходная доступность 9 минут);

детский сад № 172 1-й корпус, просп. Ленинградский, д. 269, корп. 2 на 256 мест (740 метров – пешеходная доступность 9 минут);

детский сад № 172 "Клюковка" 2-й корпус, ул. Воронина В.И., д. 31, корп. 4, на 220 мест (350 метров – пешеходная доступность 11 минут).

Согласно СП 42.13330.2016 нормируемый радиус обслуживания дошкольных образовательных учреждений – 300 – 500 метров. Доступность до территории проектирования обеспечивается. Согласно МНГП нормируемый радиус обслуживания до детских дошкольных учреждений составляет 800 метров, при этом доступность до территории проектирования обеспечивается.

4.3.2. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены:

МБОУ СШ № 26, ул. Воронина В.И., д. 37, корп. 4, на 640 мест (300 метров – пешеходная доступность 7 минут);

начальная школа МБОУ СШ № 26, ул. Воронина В.И., д. 37, корп. 3, на 510 мест (450 метров – пешеходная доступность 9 минут);

МБОУ СШ № 28, ул. Воронина В.И., д. 27, на 860 мест (1,2 км – пешеходная доступность 14 минут).

Согласно СП 42.13330.2016 нормируемый радиус обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 – 750 метров. Доступность до территории проектирования на данный момент обеспечивается.

4.3.3. Предприятия торговли, предприятия общественного питания

На территории проектирования размещаются следующие продовольственные и непродовольственные магазины и объекты общественного питания:

ТЦ "Петромост", просп. Ленинградский, д. 255 – 13 тыс. кв. м. торговой площади (245 метров – пешеходная доступность 3 минуты);

ТРК "На Никитова", ул. Никитова, д. 9, корп. 1, 10 тыс. кв. м. торговой площади (470 метров – пешеходная доступность 6 минут);

магазин "Пятерочка", ул. Никитова, д. 9, корп. 1, 710 кв. м. торговой площади (470 метров – пешеходная доступность 6 минут);

магазин "Магнит", ул. Воронина В.И., д. 45, корп. 4, 216 кв. м. торговой площади (570 метров – пешеходная доступность 7 минут);

магазин "Союз", ул. Никитова, д. 11, 944 кв. м. торговой площади (570 метров – пешеходная доступность 7 минут);

аптека "Магнит", ул. Никитова, д. 10, стр. 2, 30 кв. м. торговой площади (550 метров – пешеходная доступность 7 минут);

аптека "Вита – Норд", просп. Ленинградский, д. 255, 40 кв. м. торговой площади (245 метров – пешеходная доступность 3 минуты);

кафе "Блин – Хаус", просп. Ленинградский, д. 255, на 40 мест (245 метров – пешеходная доступность 3 минуты);

кафе "Оригинал", ул. Никитова, д. 4, на 70 мест (490 метров – пешеходная доступность 6 минут);

кафе "Vkuss Суши", ул. Никитова, д. 9, корп. 1, на 10 мест (470 метров – пешеходная доступность 6 минут).

Радиус обслуживания до объектов общественного питания не превышает 500 метров. Доступность до территории проектирования на данный момент обеспечивается.

4.3.4. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Объекты физической культуры и спорта находятся на смежных территориях:

фитнес студия "Оранжевое настроение" 320 кв. м, ул. Никитова, д. 9, корп. 1, (530 метров – пешеходная доступность 6 минут);

спортивная школа имени Героя Советского Союза Павла Васильевича Усова, общей площадью 771 кв. м, ул. Никитова, д. 1 (250 метров – пешеходная доступность 3 минуты). Спортивная школа включает в себя: гимнастический зал площадью 268,5 кв. м; тренажерный зал площадью 67,8 кв. м; зал единоборств площадью 183,8 кв. м; лыжную базу площадью 38,1 кв. м;

Физкультурно-оздоровительный комплекс, площадью 1300 кв. м ул. Воронина В.И., д. 28 (1,05 км – пешеходная доступность 13 минут).

На территории проектирования планируется размещение спортивного объекта площадью 1 500 кв. м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:070202:49.

Радиус обслуживания до объектов физической культуры и спорта не превышает 1 500 метров. Доступность до территории проектирования на данный момент обеспечивается.

4.3.5. Предприятия бытового обслуживания и связи

На территории располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, почтовый терминал, пункт выдачи "Озон", Банкомат ВТБ, Тинькофф Банк, Альфа – Банк.

4.3.6. Поликлиники и медицинские учреждения

ГБУЗ Архангельской области "Архангельская областная клиническая станция скорой медицинской помощи", ул. Никитова, д. 5, корпус 2 (109 метров – пешеходная доступность 1 минута).

стоматологическое отделение № 2, ул. Папанина, д. 9 (580 метров – пешеходная доступность 7 минут);

ГБУЗ АО "Архангельская городская клиническая больница № 4", ул. Дачная, д. 30 (740 метров – пешеходная доступность 9 минут).

ГБУЗ АО "Архангельская городская клиническая больница № 4", детская поликлиника, ул. Дачная, д. 40, корп. 1 (880 метров – пешеходная доступность 11 минут).

Радиус обслуживания до поликлиник и медицинских учреждений не превышает 1 000 метров. В границах элемента планировочной структуры размещать учреждения здравоохранения не планируется.

4.4. Транспортная инфраструктура. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки Варавино-Фактория серьезных изменений не планируется. Улично-дорожная сеть в квартале сформирована.

Транспортная связь обеспечивается по просп. Ленинградскому (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), ул. Папанина – автомобильной улице районного значения, ул. Никитова (магистральная улица районного значения).

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется такси и автобусными маршрутами - № 5, 10, 41, 42, 43, 44, 64, 104, 108, 109, 111, 113, 114, 116, 117. Остановки общественного транспорта расположены по просп. Ленинградскому на смежной территории. Ближайшие остановки общественного транспорта от территории проектирования находятся в пешеходной доступности – 5 минут.

Въезды и выезды на территорию проектирования осуществляются по просп. Ленинградскому, ул. Никитова, а также по территории внутриквартальных проездов.

Информация о существующих красных линиях отражена в графической части "Основной чертеж проекта планировки", представленной в приложении.

Согласно СП 42.13130.2016 ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

3,5 метров – при высоте зданий или сооружений до 13,0 метров включительно;

4,2 метра – при высоте здания от 13,0 до 46,0 метров включительно;

6,0 метров – при высоте здания более 46 метров.

Ширина проездов для пожарных автомобилей предусмотрена 4,2 метра.

Также проектом планировки предусмотрена площадка размерами 15 x 15 метров для разворота пожарной техники.

В соответствии с приложением Ж "Нормы расчета стоянок автомобилей" СП 42.13330.2016, в том числе с учетом РНГП выполнен расчет количества машино-мест для территории проектирования.

4.4.1. Расчет по обеспеченности территории парковочными машино-местами для территории проектирования

Расчет нормативной потребности населения в парковочных местах представлен в таблице 3.

Таблица 3

Наименование	Единица измерения	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц	Расчетная единица	Количество машино-мест по расчету	Примечание
Площадка для машин жилого фонда	жил. площадь	240 кв. м	75566,8	$(75566,8/240)=315$	
Для нового строительства	жил. площадь	240 кв. м	11352,4	$(11352,4/240)=47$	
Магазины-склады	кв. м общей площади	30-35 кв. м	1625,1	$(1625,1/35)=46$	
Планируемый спортивный объект	кв. м общей площади	40-55 кв. м	1500,0	$(1500,0/55)=27$	
Площадка для парковки машин торговых объектов	кв. м общей площади	40-50 кв. м	25433,6	$(25433,6/50)=509$	
Площадка для парковки машин сотрудников детских садов	преподаватели и сотрудники	2-3	15	$(15/3)=5$	
Здания и помещения медицинских организаций	стационары, выполняющие функции больниц скорой помощи и станций скорой помощи	10 тыс. жителей	2 автомашины скорой помощи	5	СП 158.13330.2014
Здания судов общей	личного автотранспорт	1	2	2	СП 152.13330.

Наименование	Единица измерения	Предусматривается 1 машино- место на следующее количество расчетных единиц	Расчетная единица	Количество машино- мест по расчету	Примечание
юрисдикции	а посетителей - на одного судью				2018
Оздорови- тельный комплекс Театры, концертные залы	кв. м. общей площади	25-55 кв. м	1493,5	(1493,5/55)= 27	
Всего	зрительские места	4-7	537	(537/7)=77	
Из них машино – мест для МГН (10% от общего количества)				1060 106	

Размер стандартного машино – места для населения принят за 2,5 х 5,3 м. Для маломобильных групп населения (далее – МГН) машино – место принято за 6,0 х 3,6 м.

Согласно РГП на территории должно размещаться не менее 50 процентов необходимого количества машино – мест в границах земельного участка многоквартирного дома (включая блокированную застройку), в том числе размещение не менее 10 процентов наземных машино – мест.

Не менее 40 процентов необходимого количества машино-мест могут размещаться на плоскостных открытых автостоянках.

По расчету для существующих многоквартирных жилых домов необходимо 315 машино – мест, для проектируемого дома – 47 машино – мест (из них 5 наземных машино – мест, 42 парковочных машино – места предусматривается в планируемом подземном паркинге), для магазинов – 46 машино – мест, для планируемого спортивного объекта необходимо 27 парковочных машино – мест, для торговых объектов необходимо 509 машино – мест, для зданий судов общей юрисдикции – 2 машино – места, для оздоровительного комплекса – 27 машино – мест, для здания театра необходимо 77 машино – мест, для сотрудников детских садов необходимо 5 машино – мест.

Для парковки индивидуального автотранспорта МГН предусматривается не менее 10 процентов мест от общего количества парковок. Количество парковок для МГН по расчету на территории проектирования – 104 парковочных машино – мест.

Фактическое количество парковок на территории проектирования – 461 стандартных парковочных машино – место (61 машино – место для МГН). Машино-места для автостоянки или гостевой стоянки автомобилей, предусмотренной для многоквартирного дома, а также для встроенных,

пристроенных, встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения на первых этажах такого многоквартирного дома, могут быть размещены на плоскостной открытой автостоянке или гостевой стоянке автомобилей, расположенной на отдельном земельном участке, который является смежным с земельным участком многоквартирного дома либо располагается на расстоянии не более 30 метров от него и к которому обеспечен проезд от территории общего пользования в случае предоставления такого земельного участка.

4.4.2. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории представлен в таблице 4.

Таблица 4

Наименование площадок	Удельный размер кв. м/жителя	Площадь по расчету кв. м	Площадь по проекту кв. м	Примечание
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,4-0,7	1137,2	1165,9 кв. м	Обеспеченность выполняется
Для отдыха взрослого населения	0,1-0,2	284,3	2880,3 кв. м	Обеспеченность выполняется
Площадки для занятий физкультурой	1,0	2843,0	1477,9 кв. м	Допускается уменьшение, не более чем на 50%, удельных размеров площадок при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона, таковым является физкультурно-оздоровительный комплекс по адресу: ул. Воронина В.И., 28
Для хозяйственных целей	0,15	426,5	450,8 кв. м	Обеспеченность выполняется
Площадка для выгула собак	400-600 кв. м	400,0	400,09	Обеспеченность выполняется

В пределах территории проектирования размещение площадок для выгула собак согласно СП 476.1325800.2020 с площадью 400 кв. м с отступами 40 метров от фасадов жилых и общественных зданий не представляется возможным. Размещение площадок для выгула собак можно выполнить на территории смежного квартала, в районе пересечения улицы Папанина и улицы Холмогорской.

Расчетная обеспеченность элементами дворовой территории проекта выполняется.

5. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Проектные решения проекта не предусматривают размещение объектов федерального и регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

Планируемый размещаемый объект капитального строительства (многоквартирный дом) располагается в многофункциональной общественно – деловой зоне (кодировое обозначение О1).

Согласно ПЗЗ для зон застройки предусмотрено использование земельных участков со следующими основными и условно – разрешенными видами разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования для многофункциональной общественно – деловой зоны (кодировое обозначение О1):

- 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 вооруженных сил (8.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования для многофункциональной общественно – деловой зоны (кодировое обозначение О1):

- 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);
 тяжелая промышленность (6.2);
 склады (6.9);
 транспорт (7.0);
 водный транспорт (7.3);
 благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования для зоны смешанной и общественно – деловой застройки (кодированное обозначение О1 – 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);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 социальное обслуживание (3.2);
 бытовое обслуживание (3.3);
 здравоохранение (3.4);
 образование и просвещение (3.5);
 культурное развитие (3.6);
 религиозное использование (3.7);
 общественное управление (3.8);
 обеспечение научной деятельности (3.9);
 амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
 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 внутреннего правопорядка (8.3);
 историко – культурная деятельность (9.3)

Условно разрешенные виды использования для зоны смешанной и общественно – деловой застройки (кодированное обозначение О1 – 1):

хранение автотранспорта (2.7.1);
 общежития (3.2.4);
 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);
 водный транспорт (7.3);
 обеспечение обороны и безопасности (8.0);
 земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Основные виды разрешенного использования для зоны специализированной общественной застройки (кодировое обозначение О2):

социальное обслуживание (3.2);
 бытовое обслуживание (3.3);
 здравоохранение (3.4);
 образование и просвещение (3.5);
 религиозное использование (3.7);
 государственное управление (3.8.1);
 отдых (рекреация) (5.0);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 историко – культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования для зоны специализированной общественной застройки (кодировое обозначение О2):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 магазины (4.4);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 спорт (5.1);
 благоустройство территории (12.0.2).

Основные виды разрешенного использования для зоны транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение Т):

транспорт (7.0);
 воздушный транспорт (7.4);
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 служебные гаражи (4.9);
 отдых (рекреация) (5.0);
 улично – дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования для зоны транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение Т):

хранение автотранспорта (2.7.1);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 благоустройство территории (12.0.2).

Территория проектирования расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

водоохранная зона;
 прибрежная защитная полоса;

второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения;
 третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;
 охранные зоны инженерных коммуникаций;
 публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства
 "ВЛ-6 ТП68 В 135 КВ Опоры 47";
 охранный зона объекта ВЛ-6 ТП68 В 135 КВ Опоры 47 в границах города
 Архангельска Архангельской области
 охранный зона "ВЛ-0,4 ТП178-Д 361КВ";
 граница зон подтопления городского округа "Город Архангельск".
 Основные технико-экономические показатели проекта представлены
 в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Территория в границах проектирования	20,5262 га
2	Количество проживающих на территории проектирования	2843
3	Площадь застройки для многофункциональной общественно – деловой зоны, в том числе:	1,7466
	площадь зоны многофункциональной общественно – деловой зоны	5,8655
	объекты жилого назначения	0,1261
	планируемый объект жилого назначения	0,1261
	объекты общественно – делового назначения, в том числе:	1,6442
	объекты театров, концертных залов	0,2557
	объекты торговли	0,8423
	здания судов	0,0702
	физкультурно – спортивные центры	0,1025
	прочие сооружения	0,3735
4	Площадь застройки для специализированной общественной застройки, в том числе:	0,0791
	площадь зоны для специализированной общественной застройки	0,3900
	объекты здравоохранения	0,0791
5	Площадь застройки для смешанной общественно – деловой застройки, в том числе:	2,8817
	площадь зоны смешанной общественно – деловой застройки	14,2707
	площадь планируемого спортивного объекта	0,1500
	объекты торговли	0,4260
	объекты жилого назначения	1,7365
	дошкольные учреждения	0,0606
	образовательные организации	0,1232
	прочие сооружения	0,3854
6	Процент застройки	9%
7	Улично-дорожная сеть:	5,0516
	дороги и проезды	4,2999
	тротуары	0,7517
8	Дворовые территории и территории общего пользования, в том числе:	0,7529
	площадки для игр детей	0,1166

№ п/п	Наименование	Показатель
	площадки для отдыха	0,2745
	спортивные площадки	0,1478
	площадка для выгула собак	0,0400
	площадки для хозяйственных целей	0,0451
9	Коэффициент плотности застройки для многофункциональной общественно – деловой зоны	0,66
10	Коэффициент плотности застройки для зоны специализированной общественной застройки	0,20
11	Коэффициент плотности застройки для зоны смешанной общественно – деловой застройки	0,34
11	Коэффициент застройки для многофункциональной общественно – деловой зоны	0,30
12	Коэффициент застройки для зоны специализированной общественной застройки	0,20
13	Коэффициент застройки для зоны смешанной общественно – деловой застройки	0,19
13	Площадь озеленения	12,0007
14	Процент озеленения	58%
15	Общая площадь этажей общественной застройки и инженерных, коммунальных территорий и сооружений для многофункциональной общественно – деловой зоны	3,8565
16	Общая площадь этажей общественной застройки и инженерных, коммунальных территорий и сооружений для специализированной общественной застройки	0,0791
17	Общая площадь этажей общественной застройки и инженерных, коммунальных территорий и сооружений для смешанной общественно – деловой застройки	4,9257

Информация о характеристиках объектов недвижимости, зонах планируемого размещения объектов, расположенных в пределах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, приведена в таблице 6.

Таблица 6

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, кв. м	Предельные параметры участка			Наименование объекта	Показатели объекта			
				Плотность застройки, тыс. кв. м/га	Высота, м	Застроенность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), машино-мест	Примечания, емкость/мощность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
:4	1	Эксплуатация здания дворца культуры	4271	0,6	40	10-50	Дворец культуры	2457,9	-	-	-
:9	2	Эксплуатация здания спортзала	733	3,3					-	-	-
:19	3	Эксплуатация здания магазина	525	0,3	40	10-50	Магазин	175,7	-	-	-
:3	4	Эксплуатация АТС-41 и гаража	2570	0,3	40	10-60	Здание суда	702,3	-	5	-
:47	5	Для строительства здания спортивного зала "Варавино"	2094	0,5	40	10-50	Спортзал	1024,7	-	-	-
:1328	6	Обслуживание автотранспорта: размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных	1000	0,3	40	10-60	Гараж	265,9	-	-	-
:24	7	Эксплуатация трансформаторной подстанции (ТП - 342)	111	0,5	40	10-50	Трансформаторная подстанция	50,3	-	-	-
:62	8	Для строительства общественно-административного комплекса с апарт-отелем	4198	0,7	-	-	ОНС	3064,0	-	-	-
:54	9	Для эксплуатации здания	13335	0,6	40	10-80	Торговый	8109,2	-	52	-

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, кв. м	Предельные параметры участка			Наименование объекта	Показатели объекта			
				Плотность застройки, тыс. кв. м/га	Высота, м	Застроенность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые при-объектные автостоянки (наземные), машино-мест	Примечания, емкость/мощность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		торгового центра комплексного обслуживания					центр				
:18	10	Для эксплуатации станции скорой медицинской помощи	3900	0,2	40	10-50	Станция скорой медицинс-кой помощи	791,2	-	-	-
:23	11	Для эксплуатации трехэтажного здания магазина с мансардным этажом	379	1,5	40	10-80	Торговый центр	553,3	-	-	-
:53	12	Для размещения объектов розничной торговли	411	3,2	40	10-80	Торговый центр	1297,5	-	-	-
:7	13	Для эксплуатации жилого дома	297	0,5	20	3-20	Индивидуальный жилой дом	140,9	-	Автостоян-ки в границах каждого отдельного земельного участка	-
:1308	14	Для размещения многоэтажного жилого дома	6039	2,4	60	10-40	Многоэтажный жилой дом	14525,7		53	-
:1232	15	Для установки и эксплуатации торгового павильона без права капитального строительства и создания объектов недвижимости	30	0,9	40	10-50	Магазин	25,5	-	-	-
:56	16	Для размещения здания торгового центра	2566	4,0	40	10-80	Торговый центр	10245,2	-	-	-

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, кв. м	Предельные параметры участка			Наименование объекта	Показатели объекта			
				Плотность застройки, тыс. кв. м/га	Высота, м	Застроенность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), машино-мест	Примечания, емкость/мощность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
:16	17	Для эксплуатации зданий агрохимлаборатории, здания склада и гаража	2675	0,1	27	10-80	Станция агрохимической службы Архангельская	397,8	-	-	-
:29	18	Эксплуатация здания склада	343	0,8	27	10-80	Склад	274,4	-	-	-
:45	19	Для эксплуатации одноэтажного здания гаражей легковых автомобилей	361	0,7	40	10-60	Гараж	267,8	-	-	-
:55	20	Для эксплуатации здания магазина	4425	0,2	40	10-50	Магазин	944,0	-	21	-
:1231	21	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями	6161	0,2	60	10-40	Многоэтажный жилой дом	1477,4	-	21	-
:5	22	Для эксплуатации двухэтажного многоквартирного жилого дома	624	0,9	20	10-40	Малоэтажный жилой дом	533,2	-	Автостоянки в границах каждого отдельного земельного участка	-
:2	23	Эксплуатация помещений научно-исследовательского института	6537	0,2	40	10-40	Научно – исследовательский институт	1231,8	-	60	-
:58	24	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	5315	0,2	40	10-40	Среднеэтажный жилой дом	1044,3	-	11	-
:59	25	Для эксплуатации	6363	0,2	40	10-40	Средне-	1147,5	-	39	-

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, кв. м	Предельные параметры участка			Наименование объекта	Показатели объекта			
				Плотность застройки, тыс. кв. м/га	Высота, м	Застроенность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), машино-мест	Примечания, емкость/мощность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		многоквартирного жилого дома					этажный жилой дом				
:1276	26	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	5363	0,2	40	10-40	Средне-этажный жилой дом	1212,5	-	20	-
:43	27	Для эксплуатации одноэтажного здания магазина	405	0,5	40	10-50	Магазин	216,8	-	3	-
:26	28	Для эксплуатации одноэтажного здания магазина	220	0,7	40	10-50	Магазин	164,3	-	-	-
:6	29	Эксплуатация здания детского сада	5345	0,1	40	10-40	Детский сад	606,3	-	-	-
:25	30	Эксплуатация трансформаторной подстанции (ТП - 328)	111	0,7	40	10-50	Трансформаторная подстанция	73,4	-	-	-
:57	31	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	5522	0,3	60	10-40	Многоэтажный жилой дом	1654,6	-	8	-
:60	32	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	5381	0,3	60	10-40	Многоэтажный жилой дом	1617,8	-	4	-
:61	33	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями	2911	0,3	40	10-40	Средне-этажный жилой дом	894,6	-	-	-
:49	34	Планируемое размещение спортивного объекта	12 185	0,1	40	10-50	Оздоровительный комплекс	1500,0	-	27	-

II. 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

В настоящем проекте предлагается развитие территории проектирования в части многофункциональной общественно – деловой зоны (зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу).

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 7.

Таблица 7

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Расчетный срок
1 этап	Расчистка территории	2024 год
2 этап	Строительство многоквартирного дома	2024 - 2028 годы
3 этап	Устройство контейнерных площадок ТБО и КГО	2028 год
4 этап	Обустройство детской и спортивной площадки	2028 год
5 этап	Организация внутренних пешеходных связей	2028 год

к проекту внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Никитова, просп. Ленинградский, ул. Папанина, ул. Воронина В.И. площадью 20,5262 га

