



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 16 мая 2022 г. № 2726р

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Русанова, ул. Воронина В.И, ул. Кононова И.Г. и ул. Квартальной площадью 8,3133 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 внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Русанова, ул. Воронина В.И, ул. Кононова И.Г. и ул. Квартальной площадью 8,3133 га.
2. Опубликовать распоряжение в газете "Архангельск – город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

Глава городского округа
"Город Архангельск"



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 16 мая 2022 г. № 2726р

**Проект внесения изменений в проект планировки района
"Варавино Фактория" муниципального образования "Город Архангельск"
в границах ул. Русанова, ул. Воронина В.И., ул. Кононова И.Г.
и ул. Квартальной площадью 8,3133 га**

**I. Положение о характеристиках планируемого развития территории,
в том числе о плотности и параметрах застройки территории,
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 ул. Русанова, ул. Воронина В.И., ул. Кононова И.Г. и ул. Квартальной площадью 8,3133 га разработан проектной организацией ООО "АРД".

Заказчик проекта – ООО "Долина Алко".

Проект планировки разработан на основании:

распоряжения Главы городского округа "Город Архангельск" от 13 октября 2021 года № 4230р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Русанова, ул. Воронина В.И., ул. Кононова И.Г. и ул. Квартальной площадью 8,3133 га".

задания на подготовку документации по подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Русанова, ул. Воронина В.И., ул. Кононова И.Г. и ул. Квартальной площадью 8,3133 га, утвержденного распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 13 октября 2021 года № 4230р.

Проект планировки выполнен в соответствии с:

Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

Земельным Кодексом Российской Федерации;

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

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", утвержденными постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями от 8 октября 2021 года № 60-п);

проектом планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 27 февраля 2015 года № 517р (с изменениями от 30 мая 2018 года № 1623р);

местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными Решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567;

СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям";

иными законами и нормативными правовыми актами, определяющими направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования "Город Архангельск", охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Целью разработки проекта являются:

размещение многоквартирных жилых домов средней этажности, детского сада на 220 мест и зданий общественного назначения на территории проекта планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Русанова, ул. Воронина В.И., ул. Кононова И.Г. и ул. Квартальной площадью 8,3133 га;

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемого здания на территории проекта планировки.

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.

Масштаб материалов в графической части проекта: М1:1000, М1:2000.

Согласно заданию проект внесения изменений в проект планировки состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

на территории муниципального образования "Город Архангельск" М 1:1000, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Основная (утверждаемая) часть проекта внесения изменений в проект планировки территории включает в себя:

схему планировки территории М1:1000 (приложение № 1 к проекту), на которой отображены:

- а) красные линии;
- б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

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, содержащее этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

2. Градостроительная ситуация

Планируемая территория расположена в южной части территориального округа "Варавино-Фактория" города Архангельска. Площадь территории в границах проекта планировки района составляет 8,3133 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с северо-западной стороны - улица Русанова;
- с юго-западной стороны - улица Воронина В.И.;
- с юго-восточной стороны - улица Кононова И.Г. ;
- с северо-восточной стороны – улица Квартальная.

Планируемая территория имеет достаточно сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями. Отведенная для планировки территория – застроенный квартал с многоквартирными 2-х этажными деревянными жилыми домами в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска.

Улица Воронина В.И. является магистральной улицей районного значения, улицы Русанова, ул. Кононова И.Г. и ул. Квартальная являются улицами местного значения.

Граница отведенной территории примыкает к красным линиям ул. Русанова, ул. Воронина В.И. и ул. Кононова И.Г. В границах отведенной территории расположены: 2-х этажное здание начальной школы № 30, 31 многоквартирный 2-х этажный деревянный жилой дом. Все многоквартирные

2-х этажные деревянные жилые дома подлежат расселению и сносу, как ветхое деревянное жилье.

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), планируемая территория находится в зоне специализированной общественной застройки, кодовое обозначение зоны – О2. Также планируемая территория находится в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, кодовое обозначение зоны – ЖЗ.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается документация по планировке территории – земли населенных пунктов.

В соответствии с картой градостроительного зонирования на исторически центральную часть города Архангельска, разрабатываемая проектом территория не находится в границе зон с особыми условиями использования по объектам охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с картой границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск", на разрабатываемой проектом территории отсутствуют границы санитарно-защитных зон, границы водоохранной зоны, границы пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, граница прибрежной защитной полосы, границы зоны затопления и подтопления, границы охранной зоны ЛЭП, границы рыбоохранной зоны. Территория планирования находится в подзонах: 3, 5, 6 приаэродромной территории.

Планируемые многоквартирные жилые дома средней этажности, дошкольное учреждение на 220 мест и здания общественного назначения изменяют, но не нарушают сложившуюся существующую застройку, поскольку соответствуют сформированным зонам застройки.

Через улицу Воронина В.И. планируемая территория граничит с территорией многоэтажной многоквартирной жилой застройки. Через улицу Русанова планируемая территория граничит с территорией индивидуальной малоэтажной жилой застройки. Через улицу Квартальная планируемая территория граничит с территорией малоэтажной многоквартирной жилой застройки и территорией общеобразовательной организации. Через улицу Кононова И.Г. планируемая территория граничит с территорией малоэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки.

3. Положения о размещении объектов капитального строительства

На территории планирования размещаются объекты местного значения, объекты федерального и регионального значения расположены за границами территории.

Адрес местонахождения существующих зданий и сооружений:

ул. Воронина В.И., д. 2 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 2, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 4, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом с отделением почтовой связи 163030;

ул. Воронина В.И., д. 6 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 6, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 8 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 8, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 10 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 10, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 12 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 12, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 14 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 14, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Воронина В.И., д. 16 – 1-но этажное здание магазина;

ул. Русанова, д. 10 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Русанова, д. 12 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом с помещениями Ломоносовского дома детского творчества;

ул. Кононова И.Г., д. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Кононова И.Г., д. 3 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Кононова И.Г., д. 3, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Кононова И.Г., д. 5 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 3 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 5 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 5, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 5, корп. 2 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 7 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 7, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 9 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 9, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 11 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 11, корп. 1 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 13 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом;

ул. Квартальная, д. 15 – 2-х этажное кирпичное здание начальной общеобразовательной школы № 30;

ул. Квартальная, д. 17 – 2-х этажный деревянный многоквартирный жилой дом.

Существующее здание магазина по адресу: ул. Воронина В.И., д. 16, подлежит сносу.

Все деревянные существующие многоквартирные жилые дома – 31 дом, а также 12 хозяйственных строений, принадлежащих жителям данных домов, в процессе развития проекта планировки подлежат расселению и сносу.

На территории планировки остается в сохранности существующее 2-х этажное здание начальной школы № 30 по адресу: ул. Квартальная, д. 15.

Очередность в данном проекте планировки территории принята в соответствии с генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск". Расчетный срок строительства – 2025 год, перспектива – 2035 год.

Объем нового строительства на территории планирования составит:

5-ти этажные жилые дома – девять домов;

2-х этажный детский сад на 220 мест – одно здание;

8-ми этажные жилые дома – шесть домов;

2-х этажные общественные здания – два здания;

общая площадь квартир – 59 700 м²;

общая площадь помещений общественного назначения – 1 500 м²;

общая площадь застройки – 14 946 м².

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

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры представлены в таблице 1.

Таблица 1

Численность населения	Количество мест						
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Бассейны	Стадионы	Спортзалы	Предприятия торговли	Предприятия общественного питания
	100 мест на 1 000 жителей *	180 мест на 1 000 жителей*	75 м ² зеркала воды на 1 000 жителей *	45 мест на трибунах на 1 000 жителей*	350 м ² площади пола на 1000 жителей*	280 м ² на 1 000 жителей*	40 мест на 1 000 жителей*
2 400 человек	240 мест	432 места	180 м ²	108 мест	840 м ²	672 м ²	96 мест

* Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты согласно местным нормам градостроительного проектирования, утвержденным решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567.

4.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются за границами данной территории.

Проектом планировки предусмотрено строительство детского дошкольного учреждения на 220 мест на планируемой территории. Согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями от 8 октября 2021 года № 60-п), минимальные размеры земельного участка при количестве мест свыше 100, в нашем случае предусмотрено 220 мест, требуется не менее 38 м² площади участка на 1 место. Тогда $220 \times 38 = 8\,360 \text{ м}^2$ – минимальная площадь участка, а предусмотрено 8 600 м² площади земельного участка для возведения дошкольного учреждения на территории планировки.

При нормативном количестве в 240 мест требуется использование не менее 20 мест в дошкольных учреждениях, расположенных в пределах радиуса обслуживания.

На примыкающей к проекту планировки территории расположен детский сад комбинированного вида № 154 "Колобок" по ул. Почтовый Тракт, д. 4 на 220 мест, доступность – 150 м. Также с доступностью 300 м от планируемой территории на прилегающей территории соседнего квартала находится детский сад №151 "Рыбачок" по просп. Ленинградскому, д. 341, корп. 2 на 230 мест.

Следовательно, расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются, поскольку согласно таблице 1 требуется 240 мест.

Радиус обслуживания для дошкольных учреждений не должен превышать 300 метров. Доступность дошкольных учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до планируемого и существующих детских садов не превышает 300 метров.

4.2. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения располагаются в границах данной территории и за ее пределами.

На территории проекта планировки находится начальная общеобразовательная школа № 30 по ул. Квартальной, д.15 и на прилегающей территории, а также средняя общеобразовательная школа № 30 по ул. Квартальной, д. 10, общее количество – на 750 мест.

Расчетные нормы по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются, поскольку согласно таблице 1 требуется 432 места.

Радиус обслуживания для общеобразовательных учреждений не должен превышать 500 метров. Доступность общеобразовательных учреждений обеспечивается полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующей школы № 30 (начальной и средней) находится в пределах 500 метров.

Проектом внесения изменения в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Русанова, ул. Воронина В.И., ул. Кононова И.Г. и ул. Квартальной площадью 8,3133 га предусматривается строительство нового социального объекта (детского сада).

4.3. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

На планируемой территории в границах ул. Русанова, ул. Воронина В.И., ул. Кононова И.Г. и ул. Квартальной в пешеходной доступности от вновь проектируемого здания и перспективных зданий расположены предприятия обслуживания первой необходимости: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, а также предприятия общественного питания.

Расчетные нормы по торговым предприятиям, предприятиям общественного питания для планируемой территории обеспечиваются полностью, поскольку согласно нормам таблицы 1 требуется 96 мест для общественного питания и 672 м² предприятий торговли. На территории планировки в проектируемом 5-ти этажном жилом доме будет расположен магазин продовольственных и непродовольственных товаров, а на прилегающей к проекту планировки территории находится достаточное количество предприятий торговли, с площадями, превышающими данные нормы. Имеется необходимость в увеличении количества предприятий

общественного питания, ввиду малого их количества и разнообразия видов, а также неравномерного расположения на прилегающей территории.

4.4. Физкультурно-спортивные центры и помещения для физкультурно-оздоровительных занятий

Ближайшие открытые спортивные площадки расположены:

спортивная площадка на территории школы № 30 по ул. Квартальной, д. 10 - в 3-5 минутах ходьбы;

спортивная площадка на территории школы № 28 по ул. Воронина В.И., д. 27 - в 8-10 минутах ходьбы.

Также на расстоянии не более 400 - 600 м от планируемой территории, в 6 - 8 минутах ходьбы находятся комплексные спортивные площадки на территории сквера имени А.В. Грачева.

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются:

спортивный стадион "Буревестник" с трибунами на 500 мест (по нормам таблицы 1 требуется 108 мест) по ул. Смольный Буян 10 находится на расстоянии около 6,5 км;

бассейн САФУ по ул. Смольный Буян, д. 3 с общей площадью зеркала воды 375 м² (по нормам таблицы 1 требуется 180 м²) находится на расстоянии около 7 км;

2 спортивных зала МБОУ ДО Шахматно-шашечная ДЮСШ №5 имени Я. Г. Карбасникова;

филиал № 1 по ул. Воронина В.И., д. 31 с общей площадью залов 30 м² на расстоянии около 500 м;

3 спортивных зала МБУ ДО ДЮСШ им. П. В. Усова по ул. Никитова, д. 1 с общей площадью залов 538 м² на расстоянии 1,5 км;

спортивный зал футбольной школы Юниор по ул. Воронина В.И., д.34 с площадью зала 288 м² на расстоянии 1.3 км;

физкультурно-оздоровительный комплекс с площадью зала 1 300 м² по ул. Воронина В.И., д. 28 на расстоянии 0,8 км (по нормам таблицы 1 требуемая площадь спортивных залов – 840 м²).

Расчетные нормы по физкультурно-спортивным центрам и помещениям для физкультурно-оздоровительных занятий для планируемой территории в целом обеспечиваются.

4.5. Предприятия бытового обслуживания и связи

На территории планирования, а также в шаговой доступности от территории планирования располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, ремонт цифровой техники, изготовление ключей, страхование, билетная касса. Отделение связи Почты России 163030 расположено на территории планировки по адресу: ул. Воронина В.И., д. 4, корп. 1.

Отделение связи Почты России 163057 расположено по адресу: просп. Ленинградский, д. 27.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания и связи для планируемой территории обеспечиваются.

4.6. Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены за пределами территории планировки:

детская поликлиника АГКБ № 4 по ул. Дачной, д. 40, корп. 1;

Архангельская городская клиническая больница и взрослая поликлиника № 4 по ул. Дачной, д. 30;

Архангельское городское стоматологическое отделение № 2 по ул. Папанина, д. 9;

ГБУЗ АО Архангельский госпиталь для ветеранов войн по ул. Воронина В.И., д. 24.

Расчетные нормы по поликлиникам для проектируемой территории в целом обеспечиваются.

Радиус обслуживания для поликлиник и медицинских учреждений не должен превышать 1 000 метров. Доступность медицинских учреждений обеспечивается не полностью, поскольку расстояние от любого жилого дома данной планируемой территории до существующих поликлиник и медицинских учреждений находится в пределах от 500 до 1 500 метров. Требуется улучшить доступность медицинских учреждений путем открытия филиалов или частных клиник различных направлений лечения на планируемой территории или в пределах радиуса доступности.

5. Улично-дорожная сеть. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 27 февраля 2015 года № 517р (с изменениями от 30 мая 2018 года № 1623р), изменений не планируется, используются существующие внутриквартальные проезды.

Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов населения. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта в соответствии с таблицей 2 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

Остановки общественного транспорта непосредственно примыкают к границе проектирования, но не входят в границу. Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси.

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент нет.

6. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры

Планируемая территория обеспечена почти всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. По территории планировки и в непосредственной близости от нее проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, наружного освещения и связи. Есть необходимость в прокладке новых сетей ливневой канализации, ввиду их отсутствия, а также вследствие изменения вертикальной планировки в ходе застройки территории, чтобы отвод сточных вод от наружных атмосферных осадков был спланированный и организованный.

На территории проекта планировки находится одна трансформаторная подстанция, подключение планируемого 5-ти этажного здания планируется от существующих электрических сетей. Также на территории находится одна газораспределительная установка для сжиженного газа.

Необходимость в строительстве дополнительных инженерных сетей – в соответствии с техническими условиями на конкретное строительство. Поскольку проектом планировки предполагается увеличение плотности застройки, этажности зданий и численности населения, то потребуются увеличение мощностей и пропускной способности труб, а также изменения схемы прокладки всех инженерных сетей.

7. Результаты инженерных изысканий

Инженерные изыскания в процессе разработки данного проекта планировки не проводились. Инженерные изыскания на территории проекта планировки будут выполнены в необходимом объеме, предусмотренном программой инженерных изысканий перед проектированием планируемых среднеэтажных жилых домов, детского сада, общественных зданий и сооружений.

8. Характеристики планируемого развития территории

8.1. Планировочная структура

Подготовка проекта планировки осуществлена на основании действующего ППТ района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск, утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 27 февраля 2015 года № 517р (с изменениями от 30 мая 2018 года № 1623р). Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта внесения изменений разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными при разработке проекта планировки территориального округа Варавино-Фактория, и правилами землепользования и застройки городского округа г. Архангельска.

В основу предложенного градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды и жизнедеятельности;
- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обновлением инженерной инфраструктуры;
- создание безопасной среды.

Внутриквартальные проезды на планируемой территории должны быть на нормативном расстоянии от зданий с нормируемой шириной проезда, вдоль зданий устраиваются тротуары, примыкающие к внутриквартальным проездам.

Для стоянки легкового автотранспорта устраиваются парковочные места в местах свободных от подземных инженерных сетей и на нормативных расстояниях от зданий и площадок общего пользования. Общее количество машино-мест для стоянки автотранспорта:

$(350 + 34) = 384$ машино-места, где:

350 машино-мест для жилых домов;

34 машино-места для общественных зданий и встроенных помещений.

Площадки общего пользования устраиваются с безопасными покрытиями комплексно для группы жилых домов, в соответствии нормативной документацией. На территории квартала предполагается устроить $5\,890\text{ м}^2$ площадок различного назначения в т.ч.: детские площадки – $1\,200\text{ м}^2$, спортивные площадки – $3\,700\text{ м}^2$, площадки для отдыха взрослого населения – 400 м^2 , хозяйственные площадки – 590 м^2 .

Формируется комфортная городская среда и доступная среда для жизнедеятельности маломобильных групп населения.

8.2. Жилищный фонд

Проектом предполагается строительство на данной территории многоквартирных 5-ти и 8-ми этажных жилых домов.

Существующая плотность проектируемой территории составляет 132 чел./га. Проект планировки предусматривает увеличение плотности и численности населения в границах разработки проекта планировки территории до 289 чел./га.

Технико-экономические показатели территории проектирования представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь квартала	га	8,3133
2	Площадь существующей застройки квартала	га	0,0781
3	Площадь планируемой застройки квартала	га	1,4946
4	Площадь покрытия проездов, мест для стоянки	га	1,8227
5	Площадь покрытия тротуаров, дорожек	га	0,8567
6	Площадь покрытия площадок общего пользования	га	0,5890

7	Площадь покрытия площадок детского сада, школы	га	0,6218
8	Площадь озеленения	га	2,8504
9	Коэффициент плотности застройки	-	0,74
10	Процент использования территории	%	100
11	Процент озеленения	%	34,3
12	Процент застройки	%	18,9
13	Общая площадь квартир, существ./планируемая	м ²	21900/ 59700

8.3. Система обслуживания населения

Проектом предполагается строительство на данной территории новых объектов: детского дошкольного учреждения на 220 мест и разнообразных объектов общественного назначения.

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

Очередность планируемого развития территории:

1 этап – снос существующего одноэтажного здания магазина со строительством 5-ти этажного жилого дома с магазином по адресу ул. Воронина В.И., д. 16 (номер на плане схемы планировки территории – 1);

2 этап – расселение и снос существующих деревянных 2-х этажных жилых домов под планируемую застройку;

3 этап – строительство наружных инженерных сетей под планируемую застройку;

4 этап – строительство 5-ти этажных жилых домов (номер на плане схемы планировки территории – 2);

5 этап – строительство детского сада на 220 мест (номер на плане схемы планировки территории – 5);

6 этап – строительство 8-ми этажных жилых домов (номер на плане схемы планировки территории – 3) с встроенно-пристроенными объектами общественного назначения.

На 1 этапе планируется возведение на ЗУ 29:22:071103:1 многоквартирного жилого дома этажностью 5 этажей с магазином на 1-м этаже, при этом требуется:

изменить вид разрешенного использования ЗУ 29:22:071103:1 "для эксплуатации здания магазина" на "для среднеэтажной застройки";

выполнить отвод дополнительного земельного участка, согласно планируемому пятну застройки, непосредственно примыкающему к земельному участку ЗУ 29:22:071103:1, с видом разрешенного использования "для среднеэтажной застройки";

допустимые габариты размещаемого на проектируемой территории здания относительно границ земельного участка выполняются с учетом необходимых отступов от границ;

выполнить отвод земельных участков, для размещения проектируемого расчетного благоустройства: площадок общего пользования (детской, спортивной, хозяйственной площадок и площадки для отдыха взрослого населения), мест для автостоянки легкового автотранспорта.

Очередность в данном проекте планировки территории принята в соответствии с генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск". Расчетный срок строительства – 2025 год, перспектива – 2035 год.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Русанова, ул. Воронина В.И., ул. Кононова И.Г. и ул. Квартальной площадью 8,3133 га

