



**ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 9 июня 2023 г. № 3314р

**Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки
района Варавино-Фактория муниципального образования
"Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры:
ул. Никитова, ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградский
площадью 44,0038 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 элемента планировочной структуры: ул. Никитова, ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградский площадью 44,0038 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 9 июня 2023 г. № 3314р

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория
муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента
планировочной структуры: ул. Никитова, ул. Воронина В.И.,
ул. Русанова и просп. Ленинградский площадью 44,0038 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 территории выполнен ООО "Проектная мастерская АрхКуб" – членом саморегулируемой организации "Союз проектировщиков", регистрационный номер в государственном реестре СРО: 0131 от 24 марта 2014 года.

Проект разработан на основании:

распоряжения Главы городского округа "Город Архангельск" от 28 июля 2022 года № 4516р "О внесении изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Никитова, ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградский площадью 44,0038 га";

задания на внесение изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Никитова, ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградский площадью 44,0038 га

топографических данных, предоставленных департаментом градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск";

Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;

Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;

правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденных постановлением Министерства

строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями) (далее – ПЗЗ г. Архангельска);

местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденных решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567, (далее – МНГП);

региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области в редакции от 4 августа 2022 года № 570-пп;

СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (далее – СП 42.13330.2016);

СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" (далее – СП 4.13130.2013);

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

СП 476.1325800.2020 "Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых районов";

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 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи".

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

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

проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" (далее – ППТ Варавино-Фактория);

проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградского площадью 11,3434 га, утвержденный распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 1 февраля 2022 года № 490р.

Проект планировки определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

очередность освоения территории;

развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания.

Масштаб материалов в графической части проекта: М 1:5 000, М 1:2000.

Проект планировки территории состоит из основной части (Том1) и материалов по обоснованию проекта планировки (Том 2).

Чертеж проекта внесения изменений в проект планировки представлен в приложении к настоящему проекту внесения изменений в проект планировки.

2. Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки осуществлены на основании действующего ППТ Варавино-Фактория и ПЗЗ г. Архангельска.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

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

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

- создание безопасной среды.

Проектом внесения изменений в проект планировки предлагается возведение многоквартирного жилого дома этажностью до 9 этажей включительно. В проекте внесения изменений в проект планировки учтены положения, касающиеся объекта общественного назначения вблизи ул. Русанова, согласно проекту внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория".

Целью разработки проекта планировки является:

- повышение плотности населения;

- решение вопроса хранения и размещения транспортных средств за счет упорядочивания сети внутридворовых проездов, открытых парковок;

- обеспечение жильцов территории необходимыми площадками общего пользования и озелененными территориями, удобными и безопасными пешеходными связями.

Территория находится в округе Варавино-Фактория и ограничена с юго-западной стороны просп. Ленинградским, с северо-восточной ул. Воронина В.И., с северо-западной ул. Никитова и с юго-восточной ул. Русанова. Расстояние от исторического и делового центра города 8 км.

В соответствии с ПЗЗ г. Архангельска проектируемая территория входит в зоны градостроительного зонирования Ж4, О2, Пл, Т. Им соответствуют следующие виды разрешенного использования:

- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4):

- основные виды разрешенного использования территории:

- среднеэтажная жилая застройка (2.5);

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

- бытовое обслуживание (3.3);

- образование и просвещение (3.5);

здравоохранение (3.4);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 культурное развитие (3.6);
 деловое управление (4.1);
 магазины (4.4);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 отдых (рекреация) (5.0);
 благоустройство территории (12.0.2);
 условно разрешенные виды использования территории:
 для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 хранение автотранспорта (2.7.1);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 религиозное использование (3.7);
 объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
 банковская деятельность (4.5);
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 спорт (5.1);
 причалы для маломерных судов (5.4);
 водный транспорт (7.3);
 производственная деятельность (6.0);
 склады (6.9).
 Зона специализированной общественной застройки (О2):
 основные виды разрешенного использования:
 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);
 благоустройство территории (12.0.2);
 условно разрешенные виды использования территории:
 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).

Зона озелененных территорий общего пользования (Пл):

основные виды разрешенного использования:

запас (12.3);

благоустройство территории (12.0.2);

условно разрешенные виды использования территории:

религиозное использование (3.7);

коммунальное обслуживание (3.1);

парки культуры и отдыха (3.6.2);

общественное питание (4.6);

отдых (рекреация) (5.0);

автомобильный транспорт (7.2);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Зона транспортной инфраструктуры (Т):

основные виды разрешенного использования:

транспорт (7.0);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

служебные гаражи (4.9);

отдых (рекреация) (5.0);

благоустройство территории (12.0.2);

условно разрешенные виды использования территории:

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

2.1. Расчет коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки

С учетом варианта планировочных решений застройки территории, представленного в томе 2 "Материалы по обоснованию проекта планировки", коэффициент застройки сравнивается с показателями, указанными в приложении Б СП 42.13330.2016, так как данный показатель не зафиксирован в МНГП и находится по формуле:

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

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

$S_{\text{зоны}}$ – площадь зоны, га.

Коэффициент застройки для зоны Ж4:

При 1 варианте: $S_{\text{заст}} = 61682,1 / 10000 = 6,1682$ га;

$S_{\text{зоны}} = 32,4935$ га;

$k_{\text{застр}} = 6,1682 / 32,4935 = 0,190$ не превышает нормативного показателя 0,4.

При 2 варианте: $S_{\text{заст}} = 61409,1 / 10000 = 6,1409$ га

$S_{\text{зоны}} = 32,4935$ га;

$k_{\text{застр}} = 6,1409 / 32,4935 = 0,189$ не превышает нормативного показателя 0,4.

Коэффициент застройки для зоны О2 не меняется, так как не вносятся изменений.

Коэффициент застройки для зоны Пл не устанавливается.

Коэффициент плотности застройки определяется отношением площади всех этажей зданий и сооружений к площади зоны.

$k_{\text{пл. застр}} = \sum S_{\text{эт}} / S_{\text{зоны}}$, где:

$\sum S_{\text{эт}}$ – сумма площади всех этажей (наземной и надземной части застройки) во внешних габаритах ограждающих конструкций, га).

Площадь этажа измеряют между внутренними поверхностями наружных стен на уровне пола (без учета плинтусов).

$\sum S_{\text{эт}} = (\sum S_{\text{ж.ф}} + S_{\text{о.з.}} + S_{\text{инж.}}) * 0,9$, 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.

0,9 – понижающий коэффициент площади этажа относительно площади застройки (за вычетом наружных стен). Определен расчетным методом по объектам-аналогам.

Коэффициент плотности застройки сравнивается с показателями, определенными в пункте 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана.

Коэффициент плотности застройки для зоны Ж4

При 1 варианте:

$\sum S_{\text{эт}} = (1457 * 9 + 9116,32 * 9 + 41631,49 * 5 - 833,17 + 11133,21 + 2090,16 + 178,05 + 600) / 10000 * 0,9 = 28,6016$ га;

$k_{\text{пл. застр}} = 28,6016 / 32,4935 = 0,88$ (не превышает показателя - 2 для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более))

При 2 варианте:

$\sum S_{\text{эт}} = (1184 * 9 + 9116,32 * 9 + 41631,49 * 5 - 833,17 + 11133,21 + 2090,16 + 178,05 + 600) / 10000 * 0,9 = 28,3805$ га;

$k_{\text{пл. застр}} = 28,3805 / 32,4935 = 0,87$ (не превышает показателя - 2 для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)).

Коэффициент плотности застройки для зоны О2 не меняется, так как не вносятся изменений.

Коэффициент плотности застройки для зоны Пл – не устанавливается.

Дополнительно проведем расчет соблюдения процента застройки на земельном участке 29:22:070206:2645.

$\%_{\text{застр}} = S_{\text{застр}} / S_{\text{терр}} * 100\%$, где:

при 1 варианте:

$S_{\text{застр}}$ – площадь застройки, м²; $S_{\text{застр}} = 1457 \text{ м}^2$;

$S_{\text{терр}} = 5246 \text{ м}^2$;

$\%_{\text{застр}} = 1457 / 5246 * 100\% = 27,8\%$ - не превышает допустимого.

При 2 варианте:

$S_{\text{заст}}$ – площадь застройки, м^2 ; $S_{\text{заст}}=1184\text{м}^2$;

$S_{\text{террит}}=5246 \text{ м}^2$;

$\%_{\text{застр}}=1184 / 5246*100\% = 22,6\%$ - не превышает допустимого.

Для земельного участка 29:22:070207:1 показатели представлены в проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградского площадью 11,3434 га, утвержденным распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 1 февраля 2022 года № 490р .

2.2. Расчет численности населения проектируемой территории

Расчет численности проживающих людей в жилых домах выполнен исходя из нормативных показателей таблицы № 2 СП 42.13330.2016:

Норма площади квартир в расчете на одного человека:

для существующей сохраняемой застройки 25 м^2 на одного человека, так как существующая застройка в большей части построена до 90-х годов и изначально являлась муниципальным жильем, а также есть объекты, построенные после 90-х годов с более высоким уровнем комфортности;

для проектируемой застройки 30 м^2 на человека.

Для 1 варианта: $(239\,707,5 \text{ м}^2 / 25 \text{ м}^2/\text{чел.}) + (11\,146,1 \text{ м}^2 / 30 \text{ м}^2/\text{чел.}) = 9\,588,3 + 371,54 = 9\,959,84 \text{ чел.} = 9960 \text{ человек.}$

Для 2 варианта: $(239\,707,5 \text{ м}^2 / 25 \text{ м}^2/\text{чел.}) + (9\,058 \text{ м}^2 / 30 \text{ м}^2/\text{чел.}) = 9\,588,3 + 301,93 = 9\,890,23 \text{ чел.} = 9\,891 \text{ человек.}$

Для расчета социальных объектов инфраструктуры (детские сады и общеобразовательные учреждения) принимаем количество проживающих на территории = 9 960 чел.

Существующая плотность проектируемой территории составляет:

$9\,589 \text{ чел.} / 44,0038 \text{ га} = 218 \text{ чел./га.}$

Проектируемая для 1 варианта: $9\,960 \text{ чел.} / 44,0038 \text{ га} = 227 \text{ чел./га.}$

для 2 варианта: $9\,891 \text{ чел.} / 44,0038 \text{ га} = 225 \text{ чел./га.}$

Согласно таблице 1 МНГП плотность не превышает нормативных показателей.

2.3. Техничко-экономические показатели

Техничко-экономические показатели (далее – ТЭП) для первого варианта планировочного решения застройки территории представлены в таблице 1, для второго варианта – в таблице 2*. Представленные ТЭП не носят регламентирующий характер и составлены на основании тома 2 "Материалы по обоснованию".

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
1	Проектируемая территория	га	44,0038
2	Жилищный фонд:		
2.1	Существующий сохраняемый жилищный	м^2	239 707,5

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
	фонд		
2.2	Демонтируемый жилищный фонд	м ²	-
2.3	Новое строительство	м ²	11 146,1
3	Общественная застройка	м ²	
3.1	Существующая сохраняемая общественная застройка (отдельностоящие здания, пристроенные и встроенные в составе жилых объектов)	м ²	60 642,2
3.2	Демонтируемая застройка	м ²	178,05
3.3	Новое строительство	м ²	600
4	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения	м ²	
4.1	Существующие сохраняемые здания и сооружения	м ²	2 486,4
4.2	Демонтируемые здания и сооружения	м ²	409,1
4.3	Новое строительство	м ²	-
5	Площадь застройки ¹	га	7,4049
6	Площадь проездов, парковок	га	7,1294
7	Площадь тротуаров, площадок общ. пользования	га	5,2273
8	Площадь озеленения	га	22,6610
9	Процент озеленения	%	51,50
10	Коэффициент застройки для Ж4		0,190
11	Коэффициент плотности застройки Ж4		0,88

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
1	Проектируемая территория	га	44,0038
2	Жилищный фонд:		
2.1	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ²	239707,5
2.2	Демонтируемый жилищный фонд	м ²	-
2.3	Новое строительство	м ²	9058
3	Общественная застройка	м ²	
3.1	Существующая сохраняемая общественная застройка (отдельностоящие здания, пристроенные и встроенные в составе жилых объектов)	м ²	60642,2
3.2	Демонтируемая застройка	м ²	178,05
3.3	Новое строительство	м ²	600
4	Инженерные, транспортные, коммунальные	м ²	

¹ Площадь застройки на проектируемом земельном участке не менее 10 % и не более 40 % согласно статье 26 ПЗЗ г. Архангельска.

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
	территории и сооружения		
4.1	Существующие сохраняемые здания и сооружения	м ²	2486,4
4.2	Демонтируемые здания и сооружения	м ²	409,1
4.3	Новое строительство	м ²	-
5	Площадь застройки ¹	га	7,3776
6	Площадь проездов, парковок	га	7,1581
7	Площадь тротуаров, площадок общ. пользования	га	5,2163
8	Площадь озеленения	га	22,6530
9	Процент озеленения	%	51,48
10	Коэффициент застройки для Ж4		0,189
11	Коэффициент плотности застройки Ж4		0,87

3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

3.1. Жилые объекты

На проектируемой территории расположена средне-, мало- и многоэтажная застройка.

Проектом предлагается 2 варианта возведения многоквартирного жилого дома:

первый вариант – жилое здание 9 этажей и с нормируемой площадью в 11 146,10 м². Для обеспечения проезда пожарной техники придется пожертвовать взрослыми существующими зелеными насаждениями. Исходя из своей конфигурации, дом будет иметь два подъезда (возможно проходных).

второй вариант - два одноподъездных девятиэтажных жилых здания. Потребуется в два раза больше вводов инженерных сетей, два тепловых пункта, электрощитовых, при этом нормируемая площадь меньше, чем в предыдущем варианте. Также для обеспечения проезда пожарной техники придется пожертвовать взрослыми существующими зелеными насаждениями, как и в первом варианте.

Исходя из описания каждого варианта, выбор останавливаем на варианте № 1, который отражен на чертеже планировки территории.

¹ Площадь застройки на проектируемом земельном участке не менее 10 % и не более 40 % согласно статье 26 ПЗЗ г. Архангельска.

При этом не производится снос жилого фонда.

3.2 Производственные объекты

На рассматриваемой территории расположены опасные производственные объекты - газораспределительные установки.

3.3. Общественно-деловые объекты

На рассматриваемой территории расположены здания общественного назначения: магазины, административные здания, здание полиции и помещения участковых, помещения автошколы, библиотека, похоронные услуги, офисные помещения, школа искусств, спортивные залы.

3.4. Социальная инфраструктура

Нормы расчета детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ приняты по таблице 4 МНГП, предприятий торговли - по таблице 7 МНГП, предприятия питания - по приложению Д СП 42.13330.2016, исходя из максимально возможной численности населения территории при разных вариантах (для расчета взят первый вариант, так как при втором варианте показатели будут незначительно меньше). Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур представлены в таблице 3.

Таблица 3

Показатель	Количество мест			
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Предприятия торговли	Предприятия обществ. питания
Нормативный показатель	100 мест на 1 тыс. чел.	180 мест на 1 тыс. чел.	280 м ² на 1 тыс. чел.	8 мест на 1 тыс. чел.
Численность населения 9 960 чел. (1 вариант с наибольшими показателями)	996 мест	1 793 мест	2 789 кв. м	80 мест

3.4.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения, расположенные в границах проектируемой территории с радиусом обслуживания 500 метров (согласно пункту 2.1.2 СП 2.4.3648-20 территория не относится к стесненной городской застройке или к труднодоступной местности, поэтому принят радиус обслуживания 500 метров):

детский сад № 172 "Клюковка" (просп. Ленинградский, д. 269, корп. 2), на 487 мест (расположен в границах проектируемой территории);

детский сад № 172 "Клюковка" второй корпус (ул. Воронина В.И., д. 31, корп. 4) - 475 мест (расположен в границах проектируемой территории);

детский сад № 11 "Полянка", (ул. Воронина В.И., д. 33, корп. 1) на 436 мест (расположен в границах проектируемой территории).

Дополнительно есть дошкольные учреждения на смежных территориях:

детский сад № 16 "Дубок" (ул. Воронина В.И., д. 45, корп. 2) на 126 мест (220 метров по кратчайшему пути до проектируемой территории);

детский сад № 11 "Полянка" (ул. Воронина В.И., д. 28, корп. 2) на 420 мест (280 метров по кратчайшему пути до проектируемой территории);

детский сад № 154 "Колобок" (ул. Почтовый тракт, д. 4) на 181 место (230 метров по кратчайшему пути до проектируемой территории).

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются:

существующая вместимость $487+475+436+126+420+181 = 2\ 125$ мест при необходимом количестве 996 места. Настоящим проектом не предусматривается строительство детского сада. Доступность выполняется.

3.4.2. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения, расположенные в границах проектируемой территории с радиусом обслуживания 500 метров (согласно пункту 2.1.2 СП 2.4.3648-20 территория не относится к стесненной городской застройке или к труднодоступной местности, поэтому принят радиус обслуживания 500 метров):

начальная школа № 26 (ул. Воронина В.И., д. 37, корп. 3);

средняя школа № 26 (5-11 классы) (ул. Воронина В.И., д. 37, корп. 4) на 1158 мест (расположена в границах проектируемой территории);

общеобразовательная школа № 28 (ул. Воронина В.И., д. 27) на 1072 места (расположена в границах проектируемой территории).

Дополнительно на смежных территориях расположены школы:

начальная школа № 30 (ул. Квартальная, д. 15) на 375 мест (140 метров по кратчайшему пути до проектируемой территории),

средняя школа № 30 (ул. Квартальная, д. 10) на 430 мест (210 метров по кратчайшему пути до проектируемой территории).

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются:

существующая вместимость $1\ 158 + 1\ 072 + 375 + 420 = 3\ 125$ мест при необходимом количестве 1 793 места.

Согласно проекту не предполагается строительство общеобразовательной школы. Доступность выполняется.

3.4.3. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания.

В границах территории проектирования расположены предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, предприятия общественного питания, встроенные в первые этажи жилых домов, пристроенные или отдельностоящие здания. Показатели обеспеченности территории объектами продовольственного и непродовольственного

назначения представлены в таблице 4, показатели обеспеченности территории предприятиями общественного питания - в таблице 5.

Таблица 4

Позиция согласно чертежу	Назначение здания/помещения, исходные показатели ¹	Адрес	Расчетные ед.	Показатель
3	Существующий жилой дом с помещениями общественного назначения Магазин специализированный	ул. Никитова, д. 6	м ²	113,5
5	Существующий продуктовый магазин, аптека	ул. Никитова, д. 10, стр. 2	м ²	613,2
6	Существующий торговый центр	ул. Никитова, д.10	м ²	1 823,3
7	Существующий жилой дом с пристроенными помещениями общественного назначения (магазин)	ул. Никитова, д.12, корп. 1	м ²	209,7
10	Существующее общественное здание (магазин)	ул. Никитова, д. 18, корп. 2	м ²	548,7
17	Существующее общественное здание (магазин)	просп. Ленинградский, д. 271, корп. 2	м ²	95,3
23	Существующее общественное здание (магазин не эксплуатируется)	ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 4	м ²	491,6
29	Существующее общественное здание (магазин)	ул.Воронина В.И., д.29, корп. 3	м ²	139,8
30	Существующее общественное здание (магазин)	просп. Ленинградский, д. 273, корп. 2, стр. 1	м ²	111,4
32	Существующее общественное здание (магазин)	просп. Ленинградский, д. 275, корп. 1	м ²	721,9

¹ Показатели приняты согласно проекту внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. В.И. Воронина, ул. Русанова и просп. Ленинградского площадью 11,3434 га

Позиция согласно чертежу	Назначение здания/помещения, исходные показатели ¹	Адрес	Расчетные ед.	Показатель
36	Существующий жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (магазин)	ул. Русанова, д. 7	м ²	152,6
38	Проектируемое здание общественного назначения (магазин)*	просп. Ленинградский, д. 285	м ²	600
44	Существующее общественное здание (магазин)	ул. Никитова, 16, корп. 1	м ²	42,5
46	Существующее общественное здание (магазин)	ул. Никитова, д. 12, стр. 2	м ²	27,2
51	Существующий магазин	ул. Никитова, д. 18, корп. 1	м ²	392,6
Всего			м ²	6 210

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве $9\,960 \cdot 280 / 1\,000 = 2\,789 \text{ м}^2$.

Таблица 5

Позиция согласно чертежу	Назначение здания/помещения, исходные показатели*	Адрес	Расчетные ед.	Показатель
2	Существующее здание общественного питания и бильярдная 190 мест в общ. питании	ул. Никитова, д. 4		
			мест	190
31	Существующее здание общественного питания	просп. Ленинградский, д. 273, корп. 2, стр. 1	мест	50
45	Существующее здание общественного питания	ул. Никитова, д. 12, стр. 1	мест	15
Всего			мест	255

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 255 мест при необходимом количестве 80 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса (500 метров согласно таблице 10.1 СП 42.13330.2016 при многоэтажной застройке в городских населенных пунктах) обслуживания данными предприятиями и доступность выполняется.

3.4.4. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно таблице 5 МНГП представлены в таблице 6.

Таблица 6

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Проектное решение
Стадион	мест на трибунах	45	$45 \times 9,960 = 449$ мест
Спортзал	м ² площади пола	350	$350 \times 9,960 = 3586$ м ²
Бассейн	м ² зеркала воды	75	$75 \times 9,960 = 777$ м ²

Ближайшие объекты физической культуры и спорта:

зал Федерации айкидо Поморья (ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 2) (в границах проектируемой территории);

спортивная школа имени Героя Советского Союза Павла Васильевича Усова (ул. Воронина В.И., д. 28);

фитнес-зал "Оранжевое настроение" (ул. Никитова, д. 9, корп. 1) в шаговой доступности (от границ не более 150 метров).

Доступность учреждений физкультурно-оздоровительных занятий – 500 метров, физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1500 метров (согласно таблице 10.1 СП 42. 13330.2016 доступность соблюдается).

3.4.5. Предприятия бытового обслуживания и связи

Нормативы обеспеченности объектами социального и коммунально – бытового обеспечения согласно таблице 8 МНГП представлены в таблице 7.

Таблица 7

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Формула расчета
Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	9	$9 \times 9,960 \approx 90$
Бани, сауны	мест	8	$8 \times 9,960 \approx 80$
Гостиницы	мест	6	$6 \times 9,960 \approx 60$

В границах территории проектирования и на соседних территориях в шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, фото-ателье, ателье, ремонт техники, а также представленные в таблице 8.

Таблица 8

Позиция согласно чертежу	Назначение здания/ помещения, исходные показатели*	Адрес
9	Существующий жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (почта № 163062)	ул. Воронина В.И., д. 39
49	Существующий жилой дом со	просп. Ленинградский, д. 277

Позиция согласно чертежу	Назначение здания/ помещения, исходные показатели*	Адрес
	встроенными помещениями общественного назначения (почта № 163057)	
50	Существующее общественное здание (похоронные услуги)	ул. Никитова, д. 10, стр. 1
6	Существующий торговый центр/ (сауна)	ул. Никитова, д. 10
	Баня	ул. Заливная, д. 1
	Сауна	ул. Кононова, д. 9
	Баня	ул. Дачная, д. 47
	Баня, сауна	ул. Дачная, д. 28
	Почта № 163030	ул. Воронина В.И., д. 4
	Почта № 163088	ул. Никитова, д. 9, корп. 1
	Гостевой комплекс	ул. Танкистов, д. 25, корп. 1

3.4.6. Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения, расположенные на соседних территориях в шаговой доступности:

ГБУЗ АО "Городская клиническая больница № 4" (ул. Дачная, д. 30) (460 метров по кратчайшему пути до проектируемой территории);

детская поликлиника № 4 (ул. Дачная д. 40, корп. 1) (490 метров по кратчайшему пути до проектируемой территории);

стоматологическое отделение № 2 (ул. Папанина, д. 9) (410 метров по кратчайшему пути до проектируемой территории);

медцентр "Георгин" (ул. Дачная, д. 50) (810 метров по кратчайшему пути до проектируемой территории);

ГБУЗ АО "Архангельский госпиталь для ветеранов войн" (ул. Воронина В.И., д. 24) (90 метров по кратчайшему пути до проектируемой территории).

Радиус обслуживания поликлиник и их филиалов в городских населенных пунктах – 1 000 метров (согласно таблице 10.1 СП 42. 13330.2016 доступность соблюдается).

3.5. Коммунальная инфраструктура

На проектируемой территории расположены инженерные сети газоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации и водоснабжения, дренажной и ливневой канализации, воздушные линии электропередач и освещения, теплосеть, подземные сети электроснабжения, сети связи. Можно сделать вывод, что инженерная инфраструктура сформирована. Имеются опасные производственные объекты системы газоснабжения, трансформаторные подстанции, канализационно-насосные станции.

Инженерные сети не попадают в проектируемое пятно застройки. Конкретное положение проектируемых сетей, а также точки подключения инженерных сетей, необходимых для эксплуатации объекта, уточняется на стадии проектирования в соответствии с техническими условиями, выданными ресурсоснабжающими организациями. Ориентировочные

расчетные расходы воды, тепловые и электрические нагрузки на вновь строящийся объект приводятся в таблице 9.

Расчетные расходы воды, тепловые и электрические нагрузки существующих остаются без изменений относительно заданных значений в ППТ Варавино-Фактория.

Таблица 9

Вариант	Сумма площадей квартир	Водоснабжение, м ³ /сут.	Водоснабжение, м ³ /ч.	Тепло-снабжение, Гкал/ч.	Электро-снабжение, кВт
1	11 146	60	9	1,13	397
2	9 058	49	8	0,92	323

Указанные нагрузки приблизительные, не носят регламентирующего характера и составлены по объектам-аналогам, требуют уточнения в процессе проектирования.

3.6. Транспортная инфраструктура

Транспортная инфраструктура территории сформирована.

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана, транспортная связь обеспечивается по просп. Ленинградскому (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), ул. Воронина В.И. (магистральная улица районного значения), ул. Никитова и ул. Русанова (улицы и дороги местного значения).

Проектируемая территория имеет достаточно сформировавшуюся систему связей с другими частями города и загородными объектами. Обслуживание пассажиропотока осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси. Остановки общественного транспорта расположены по ул. Никитова, просп. Ленинградскому, ул. Воронина В.И. в шаговой доступности (расстояние от наиболее удаленного объекта до остановки не превышает 500 метров). Дополнительные мероприятия по развитию системы транспортного обслуживания не требуются.

Улично-дорожная сеть включает в себя организацию внутридворовых дорог, обеспечение территории упорядоченными и организованными открытыми местами для хранения автомобилей жителей и пользователей территории. В целях безопасности дорожного движения, а также функциональной привлекательности элемента планировочной структуры, часть внутридворовых дорог (между сквером им. А.В. Грачева и рядом трех девятиэтажных домов) предлагается выполнить пешеходными с возможностью проезда только для специальной техники. Ширина внутридворовых дорог с односторонним движением – 3,5 метра, с двусторонним - 6,0 метров. В связи с существующим положением элементов озеленения, столбов линий электропередач и опор наружного освещения не везде имеется возможность соблюсти ширину дорог равной 6,0 метров.

Предлагается дополнить некоторые участки внутридворовых дорог:
между зданием детского сада (позиция 15 на чертеже) и школой (позиция 13 на чертеже) с целью сокращения пути объезда и уменьшения выбросов в атмосферу;

между магазином (позиция 23 на чертеже) и административным зданием (позиция 24 на чертеже);

смещение внутридворовой дороги у жилого дома по адресу: ул. Воронина В.И., д. 35, корп. 1 на отдаление от входа в подъезд для создания более безопасной среды, аналогично у жилого дома по адресу ул. Никитова, д. 2, просп. Ленинградский, д. 269.

с торца жилого дома (позиция 27 на чертеже) для создания замкнутой круговой дороги;

соединение внутридворовых дорог в районе жилых домов по просп. Ленинградскому д. 271 и д. 273;

сохраняется и переносится решение из ППТ района Варавино-Фактория о продлении внутридворовой дороги вдоль здания библиотеки (позиция 16 на чертеже), жилых домов по просп. Ленинградскому, д. 265, д. 267 с замыканием на ул. Никитова.

На проектируемой территории в границах ППТ предлагается упорядочить сеть внутридворовых проездов, обустроить 1 239 машино-мест на открытых автостоянках в границах выделенной территории и 28 в непосредственной близости от проектируемой территории.

II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Очередность в данном проекте определена следующим образом:

1 этап: в зоне Ж4 на земельном участке 29:22:070207:1 предусматривается возведение здания общественного назначения (магазин) (позиция 38 на чертеже) согласно проекту внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория". Определен срок строительства объекта – 1 квартал 2023 года.

2 этап: в зоне Ж4 предусматривается возведение многоквартирного жилого дома (позиция 22 на чертеже) и обустройство территории общего пользования вблизи объекта в границах земельного участка 29:22:070206:2645. Срок строительства до 2030 года.

Сроки реализации могут быть уточнены в соответствии с возможностями застройщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к проекту внесения изменений в проект планировки
района Варавино-Фактория муниципального образования
"Город Архангельск" в границах элемента планировочной
структуры: ул. Никитова, ул. Воронина В.И., ул. Русанова
и просп. Ленинградский площадью 44,0038 га

