



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 3 августа 2023 г. № 4455р

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах территориальных зон О2 и Пл 1 площадью 6,1244 га, ограниченных элементом планировочной структуры: просп. Ленинградский и река Северная Двина

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 территориальных зон О2 и Пл 1 площадью 6,1244 га, ограниченных элементом планировочной структуры: просп. Ленинградский и река Северная Двина.

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 3 августа 2023 г. № 4455р

**Проект внесения изменений в проект планировки
района "Варавино-Фактория" муниципального образования
"Город Архангельск" в границах территориальных зон О2 и Пл 1
площадью 6,1244 га, ограниченных элементом планировочной структуры:
просп. Ленинградский и река Северная Двина**

**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

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа "Город Архангельск".
Технический заказчик: ООО "Соломбальская Слобода".

Разработчик документации: Проектная организация – ООО "АКСК",
ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734, СРО-П-111-11012010 СРО "Союз проектировщиков".

Основание для разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах территориальных зон О2 и Пл 1 площадью 6,1244 га, ограниченных элементом планировочной структуры: просп. Ленинградский и река Северная Двина (далее – проект внесения изменений в проект планировки):

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 15 марта 2022 года № 1330р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах территориальных зон О2 и Пл 1 площадью 6,1244 га, ограниченных элементом планировочной структуры: просп. Ленинградский и река Северная Двина;

задание на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах территориальных зон О2 и Пл 1 площадью 6,1244 га, ограниченных элементом планировочной структуры: просп. Ленинградский и река Северная Двина (далее – задание).

Проект внесения изменений в проект планировки выполнен в соответствии с требованиями законодательства, установленными государственными стандартами, техническими регламентами в сфере строительства и градостроительства, в том числе:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Водным кодексом Российской Федерации;

Градостроительным кодексом Архангельской области;

Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Федеральным законом от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

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

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

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

приказом 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";

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

постановлением 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;

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

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), (далее – правила землепользования и застройки);

местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями), (далее – местные нормативы);

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

иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования "Город Архангельск".

В проекте внесения изменений в проект планировки учитываются основные положения:

проекта планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 27 февраля 2015 года № 517р (с изменениями);

положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

программ комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программ комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативов градостроительного проектирования;

комплексных схем организации дорожного движения;

требований по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий;

границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

границ территорий выявленных объектов культурного наследия;
границ зон с особыми условиями использования территорий.

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки является:

размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:071301:16 в пределах территориальной зоны О2.

Проект внесения изменений в проект планировки определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

очередность освоения территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие системы озеленения.

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

Масштаб графической части проекта внесения изменений в проект планировки: М 1:500.

Графические материалы разработаны по данным топографической съемки М 1:500.

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:

красные линии, проходящие вдоль просп. Ленинградского;

границы элемента планировочной структуры;

границы планируемого размещения объектов капитального строительства.

Чертеж планировки территории представлен в приложении.

2. Характеристика и местоположение градостроительного квартала

Проектируемый район расположен на правом берегу реки Северная Двина и является частью территориального округа Варавино-Фактория города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории составляет 6,1244 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории являются:

с северо-восточной стороны – просп. Ленинградский;

с северо-западной стороны – озелененные территории общего пользования;

с юго-западной стороны – река Северная Двина;

с юго-восточной стороны – территориальная зона О2.

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

Рельеф – спокойный.

Проектным решением предусмотрен демонтаж недостроенного объекта капитального строительства по адресу просп. Ленинградский д. 308.

В границах элемента планировочной структуры присутствуют объекты капитального строительства жилого и общественного назначения, линейные объекты в виде дорог, инженерных сетей водоотведения, электроснабжения.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, газонов. Обеспеченность детскими и спортивными площадками, парковочными стоянками – не выполняется.

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

- с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

- с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

- с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Территория проекта внесения изменений в проект планировки расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

- зона затопления, подтопления;

- береговая полоса;

- рыбоохранная зона;

- второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

- охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением;

- государственный природный заказник.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки:

- планируемая зона озелененных территорий специального назначения;

- зона специализированной общественной застройки.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки:

- зона специализированной общественной застройки (кодировое обозначение – О2);

зона озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение – Пл 1).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Основные виды разрешенного использования 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).

Условно разрешенные виды использования 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 зоны озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение – Пл 1):

парки культуры и отдыха (3.6.2);

деятельность по особой охране и изучению природы (9.0);

охрана природных территорий (9.1);

благоустройство территории (12.0.2);

Условно разрешенные разрешенного использования зоны озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение – Пл 1):

коммунальное обслуживание (3.1).

Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон представлены в таблице 1.

Таблица 1

Территориальные зоны	Коэффициент застройки согласно СП 42.13330	Коэффициент плотности застройки согласно генеральному плану
Зона озелененных территорий специального назначения	не установлен	не установлен
Зона специализированной общественной застройки	0,8	2,4

Основные требования к объекту проектирования представлены в таблице 2.

Таблица 2

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки	Планируемые проектные параметры I очередь строительства
Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Предельное количество надземных этажей – до 4 (включая мансардный). Предельная высота объекта не более 20 м. Минимальная доля озеленения территории – 15 %	Применение условно разрешенного вида использования земельного участка для размещения малоэтажного многоквартирного 4-х этажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071301:16; S з.у.- 3 679,0 кв. м; Площадь общая - 2628 кв. м; Площадь жилая 1971,0 кв. м. (2628,0*0,75); Площадью застройки - 730,0 кв. м; Процент застройки – 20 % Площадь озеленения – 1209,0 кв. м; Процент озеленения – 33 %; Численность населения – 57 чел.; Площадь площадок общего пользования – 2 822,0 кв. м; Площадь всех этажей здания по внешнему контуру наружных стен – 2 920,0 кв. м

Планируемые мероприятия в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22: 071301:16:

- демонтаж объекта незавершенного строительства;
- размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома;
- размещение площадок общего пользования в границах земельного участка, подлежащего застройке;
- размещение парковочных мест для стоянки автомобилей в границах земельного участка, подлежащего застройке;
- степень огнестойкости объектов капитального строительства– не ниже III;
- фундаменты – свайные.

Указанные в настоящем разделе планируемые проектные решения являются ориентировочными и подлежат уточнению в рамках архитектурно-строительного проектирования.

Инсоляция существующих, проектируемых зданий и прилегающих территорий соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

Перед началом проектирования архитектурной мастерской надлежит разработать эскизный проект с детальной посадкой здания на земельный участок и подтверждением соблюдения нормативных требований по инсоляции.

Благоустройство объектов выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами.

Форма зданий, их постановка на местности, и внутренняя планировка определены в соответствии с соблюдением санитарно-гигиенических условий. До соседних зданий устроены достаточные нормативные разрывы с учетом не затенения соседних зданий и инсоляции.

Въезд и выезд на территорию благоустройства предусмотрены с магистральных улиц с увязкой с внутриквартальными проездами. Покрытие всех проездов и площадок для стоянки автотранспорта предусмотрено асфальтобетонное. Пешеходные тротуары и дорожки – с покрытием мелкоразмерной тротуарной плиткой. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью необходимо устройство специальных съездов для маломобильных групп населения с уклоном не более 10 %. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения не должна превышать 0,04 м.

Вертикальная планировка решается путем инженерной подготовки территории подсыпкой песком не ниже уровня возможного подтопления территории, определенного раз в сто лет. Детальная планировка, определяется при рабочем проектировании, исходя из условий отвода поверхностных вод за счет продольных и поперечных уклонов к дождеприемникам проектируемой и существующей ливневой канализации.

Территория не занятая проездами, тротуарами и площадками озеленяется путем устройства газонов и посадки деревьев и кустарников в местах свободных от инженерных сетей и путей движения пожарной техники.

3. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

В настоящее время территория района занята индивидуальной жилой застройкой, общественными объектами, объектом незавершенного строительства. В границах территории планировки расположены объекты коммунальной инфраструктуры в виде сетей канализации и электроснабжения.

В границах территории проектирования предполагается размещение следующих объектов капитального строительства:

размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:071301:16.

3.1. Расчет численности проживающих людей

Расчёт численности проживающих людей в жилых домах выполнен исходя из нормативных показателей таблицы 2 СП 42.13330.2016:

Проектным решением, норма площади квартир в расчете на одного человека принята в размере – 35 кв. м.

Для расчета численности проживающих для существующей жилой застройки, согласно проектного решения, установлен состав семьи из трех человек на один индивидуальный жилой дом.

Расчет численности населения по этапам развития территории приведен в таблице 3.

Таблица 3

Вид застройки	Общая жилая площадь, кв. м	Расчет	Количество человек
Существующее положение			
ИЖС		2 дома * по 3 чел.	6
		Всего существующее положение	6
Перспективное положение			
Многokвартирная жилая застройка	19 71,0 (2628,0*0,75)	1 971,0 : 35кв. м/чел.	57
		Всего перспективное положение	57

Существующая плотность населения составляет 1 чел./га (6 чел./6,1244 га),

Планируемая плотность населения жилого района составляет 1 чел./га ((6+57 чел.)/6,1244 га), что не превышает минимальный нормативный (170 чел./га) показатель установленный на 2025 год согласно статьи 1 местных нормативов.

4. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Транспортная связь обеспечивается по просп. Ленинградскому – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения.

Транспортная и инженерная инфраструктуры территории не сформированы.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из тротуарной плитки с бордюрным камнем. Ширина тротуаров, расположенных на придомовой территории, составляет 2,25 м. При организации внутриквартальной дорожной сети учтены сложившиеся выезды на магистральную улицу.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами по просп. Ленинградскому: № 4, 9, 10, 42, 44, 104, 108, 125, 145.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки.

Проектом внесения изменений в проект планировки предусмотрено размещение в границах территории проектирования проездов – подъезд транспортных средств к жилым зданиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов с обеспечением нормативных показателей:

расчетная скорость движения – 30 км/ч;

ширина полосы движения – 3,0 метров;

число полос движения – 2;

наименьший радиус кривых в плане – 40 метров;

наибольший продольный уклон – 80 ‰;

минимальный поперечный уклон – 10 ‰;

максимальный поперечный уклон – 30 ‰.

Существующее положение:

территория проектирования характеризуется отсутствием объектов для постоянного хранения автомобилей (гаражей), данные объекты, располагаются на смежных территориях, за границами проектирования;

для индивидуальной жилой застройки постоянное хранение автомобилей осуществляется на открытых стоянках;

для общественной застройки хранение автомобилей осуществляется на открытых стоянках за границами проектирования.

Перспективное положение:

постоянное и временное хранение автомобилей для многоквартирной жилой застройки предусматривается осуществлять на открытых парковочных стоянках вдоль проездов;

гостевые автостоянки допустимы к размещению на правой стороне дороги согласно пунктом 12 Постановления Правительства Российской Федерации от 23 октября 1993 года № 1090 "О Правилах дорожного движения".

Расчет парковочных мест выполнен согласно региональным нормативам, а также в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для многоквартирной жилой застройки принято из расчета:

1 машино-место на 240 кв. м жилой площади жилых помещений.

$1\ 971,0 / 240 = 9$ машино-мест – требуемое количество машино-мест для жилой застройки

где: 1 971,0 кв. м – общая площадь жилых помещений.

Количество парковочных мест для транспортных средств маломобильных групп населения (далее – МГН), управляемых инвалидами или перевозящими

инвалидов и (или) ребенка-инвалида, принято на открытых автостоянках для хранения автомобилей около жилых зданий в размере не менее 10 % мест от общего количества парковочных мест, но не менее 1 машино-места. В том числе 5 % мест расширенного размера от общего количества парковочных мест.

Проектом предусмотрено разместить 17 машино-мест, а именно:

в пределах земельного участка многоквартирного жилого дома на открытых стоянках для хранения легковых автомобилей 16 машино-мест (при требуемых 9 машино-мест), в том числе 2 машино-места для МГН принимаем расширенного размера;

в непосредственной близости к существующим индивидуальным жилым домам 1 машино-место.

Обеспеченность населения территории проектирования объектами транспортной инфраструктуры выполняется и обеспечивается в пешеходной доступности не более 800 м.

Размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей принято в соответствии с противопожарными требованиями.

5. Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения

5.1. Расчет площадок общего пользования

В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться региональными нормативами и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории представлен в таблице 4.

Таблица 4

Площадки	Удельные размеры площадок (кв. м/чел.)	Формула расчета	Требуемая площадь площадок, кв. м	Проектные решения, кв. м.	Расстояние от площадок до окон жилых домов и общественных зданий (м)
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,4-0,7	$0,7 \cdot 63$	44,1	105,6	10
Для отдыха взрослого населения	0,1-0,2	$0,2 \cdot 63$	12,6	71,0	8
Для занятий физкультурой	1,0	$1,0 \cdot 63$	63,0	105,6	10-40

Итого			119,7	282,2	
Для хозяйственных целей	0,15	0,15 · 63	9,5	12,0	20
площадка для выгула собак			400-600	868,0	40

Уменьшение удельных размеров площадок в зависимости от климатической зоны ПА данным проектным решение не предусмотрено.

Планируемая к размещению площадь площадок общего пользования обеспечивается в пределах границ проектирования и составляет 282,2 кв. м площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой; 12 кв. м хозяйственных площадок; 868 кв. м площадка для выгула собак.

5.2. Озелененные территории и зеленые зоны

5.2.1. Озелененные территории микрорайона

Согласно пункту 7.4 СП 42.13330.2016 площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала). В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки.

Расчет требуемой площади озеленения:

$$6,1244 \text{ га} * 25 \% = 1,532 \text{ га}$$

Проектом внесения изменений в проект планировки обеспечивается требуемая площадь озеленения многоквартирной застройки, что составляет 5,707 га.

Территориальная доступность озелененных территорий микрорайона, в том числе до детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения выполняется в пределах территории проектирования составляет менее 30 минут пешей ходьбы, уровень обеспеченности выполняется.

5.2.2. Озеленённые территории общего пользования общегородского значения

В границах проектирования предусмотрено размещение зоны озелененных территорий специального назначения площадью 5,7565 га.

В границах территории проектирования в рамках перспективного развития допустимо размещение территорий общего пользования общегородского значения с учетом следующих нормативов обеспеченности:

детские парки 0,5 кв. м/чел.;

городские парки 5 кв. м/чел.;

В границах территории проектирования в рамках перспективного развития допустимо размещение цветочно-оранжерейные хозяйства площадью не менее 25,2 кв. м (0,4 * 63 чел.).

Обеспеченность существующими объектами озеленённых территорий общего пользования общегородского значения (детские парки, городские парки); цветочно-оранжерейные хозяйства; питомники древесных и кустарниковых растений выполняется путем их расположения в смежных микрорайонах в границах территориального округа.

Ближайший существующий сквер имени А.В. Грачева расположен на пересечении ул. Русанова и просп. Ленинградского. Территориальная доступность выполняется и составляет не более 30 минут пешей ходьбы.

5.3. Объекты социального и культурно-бытового обеспечения

Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур представлены в таблице 5.

Таблица 5

Показатель	Количество мест				
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия обществ. питания
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары	
Нормативный показатель	100 мест на 1 тыс. человек	180 мест на 1 тыс. человек	70 м ² торг. на 1 тыс. человек	30 м ² на 1 тыс. человек	8 мест на 1 тыс. человек
Проектный показатель на 63 чел	7 мест	12 мест	4,4 м ²	2 м ²	1 место

5.3.1. Детские дошкольные учреждения

Существующее дошкольное образовательное учреждение расположены в смежных микрорайонах:

МАДОУ Детский сад №154 комбинированного вида "Колобок", ул. Почтовый тракт, д. 4 – 348 мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 348 мест при необходимом количестве в 7 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 500 метров. Доступность выполняется.

5.3.2. Общеобразовательные учреждения

Существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

МБОУ СШ № 28, ул. Воронина В.И, д. 27 – 1062 мест.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 1062 мест при необходимом количестве в 12 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 - 750 метров. Доступность выполняется.

5.3.3. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

Ближайшие существующие предприятия обслуживания первой необходимости – магазины смешанной торговли (по продаже продовольственных и непродовольственных товаров), аптеки, а также предприятия общественного питания, расположены в смежных микрорайонах:

Торговый комплекс "Магнит" по адресу: просп. Ленинградский, д. 311 – 1200 кв. м торговой площади;

продуктовый магазин "Магнит" по адресу: ул. Русанова, д. 4 – 250 кв. м торговой площади;

продуктовый магазин "Светофор" по адресу: просп. Ленинградский, д. 311, стр. 3 – 400 кв. м торговой площади;

аптека "Армида" по адресу: просп. Ленинградский, д. 311;

аптека "Вита Норд" по адресу: ул. Русанова, д. 8;

предприятие общественного питания, ул. Русанова, д. 8 – 20 мест;

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются:

для продовольственных и непродовольственных товаров в 1 850,0 кв. м торговой площади при необходимом количестве 6,4 кв. м;

для общественного питания в 20 мест при необходимом количестве 1 место.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания 500 метров предприятиями торговли и общественного питания - доступность выполняется.

5.3.4. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно местным нормативам 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	$45 \cdot 0,063 = 3$ мест
Спортзал	кв. м площади пола	350	$350 \cdot 0,063 = 22$ кв. м
Бассейн	кв. м зеркала воды	75	$75 \cdot 0,063 = 5$ кв. м

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана в границах территории проекта внесения изменений в проект планировки не предусматривается размещение объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов.

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта выполняется при использовании спортивных залов и стадионов ближайших учебных заведений. Обеспеченность бассейнами выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

Ближайшие спортивные объекты располагаются по адресу:

открытая спортивная площадка площадью 780 кв. м на территории МБОУ СШ № 28, ул. Воронина В.И, д. 27;

открытая спортивная площадка площадью 330 кв. м на территории МБОУ СШ № 30, ул. Квартальная, д. 10;

стадион "Буревестник", ул. Смольный Буян, д. 10 – 100 мест на трибунах;

стадион "Динамо", ул. Садовая, д. 8 – 5000 мест на трибунах;

бассейн Северного (Арктического) федерального университета им. М.В. Ломоносова, ул. Смольный Буян, д. 3 – площадь зеркала воды 375 кв. м;

бассейн Дворца детского и юношеского творчества, ул. Набережная Северной Двины, д. 73 – площадь зеркала воды 250 кв. м;

бассейн "Водник", просп. Троицкий, д. 122, – площадь зеркала воды 1 000 кв. м.

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются.

Транспортная доступность объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов физкультурно-спортивных центров жилых районов обеспечивается, норматив по времени не установлен.

5.3.5. Объекты социального и коммунально-бытового обеспечения

Нормативы обеспеченности объектами социального и коммунально-бытового обеспечения согласно местных нормативов 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	$9 \cdot 0,063 = 1$
Бани, сауны	мест	8	$8 \cdot 0,063 = 1$
Гостиницы	мест	6	$6 \cdot 0,063 = 1$

В ближайшей шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания:

просп. Ленинградский, д. 311, ателье - 5 рабочих места;

ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 2, ремонт электронной техники - 2 рабочих места;

ул. Первомайская, д. 21, выездной сервис по ремонту стиральных машин – 2 рабочих места;

пр. Ленинградский, д. 311, парикмахерская "Визаж" – 2 рабочих места;

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания для проектируемой территории обеспечиваются в 11 мест при необходимом количестве в 1 мест.

В соседних микрорайонах расположены предприятия периодического посещения (бани, сауны) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы транспортной доступности не более 1 часа:

ул. Тарасова, д. 11, "Баня №18" на 18 мест;

ул. Траловая, д. 6, стр. 2 сауна на 8 мест;

ул. Революции, д. 8, сауна на 8 мест.

Расчетные нормы по предприятиям периодического посещения для проектируемой территории обеспечиваются в количестве 34 места при необходимом количестве 1 место.

В соседних микрорайонах расположены предприятия эпизодического посещения (гостиницы) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы транспортной доступности не более 2 часов:

ул. Октябрьская, д. 3, корп. 1 – отель на 30 мест.

Обеспеченность и доступность предприятиями коммунально-бытового обслуживания выполняется.

5.3.6. Предприятия связи

На территории, смежной с территорией проектирования расположено почтовое отделение связи:

просп. Ленинградский, д. 277 – отделение № 57 почтовой связи Почты России.

Обеспеченность предприятиями связи выполняется в пределах радиуса обслуживания 500 метров, доступность выполняется и не превышает 30 минут. пешей ходьбы.

5.3.7. Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Согласно статье 25 местных нормативов в проекте планировки территории допустимо не отображать показатели обеспеченности объектами культуры и социального обеспечения местного значения такими как:

учреждения клубного типа, дома культуры и прочие развлекательные учреждения, кинотеатры;

уровень обеспеченности библиотеками;

уровень обеспеченности выставочными залами, музеями.

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

5.3.8. Поликлиники и медицинские учреждения

Согласно местным нормативам обеспеченность поликлиниками и медицинскими учреждениями не относится к расчётным показателям в сфере социального и культурно-бытового обеспечения и не обязательная для отражения в проектах планировки территории.

Медицинские учреждения расположены в соседних микрорайонах в шаговой доступности:

ул. Никитова, д. 7 – стоматологическая клиника;

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

ул. Дачная, д. 30 – Архангельская городская клиническая больница № 4 с радиусом обслуживания 1000 метров, доступность до территории проектирования не выполняется.

В соответствии с генеральным планом планируется реконструкция существующего лечебно-профилактического учреждения "Архангельский госпиталь для ветеранов войн".

6. Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры

6.1. Объекты санитарной очистки территории

Нормативы образования твёрдых бытовых отходов, жидких бытовых отходов и крупногабаритного мусора населением, проживающим в жилищном фонде, из расчёта накопления на одного человека в год устанавливаются в соответствии с местными нормативами и представлены в таблице 8.

Таблица 8

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета	Проектное решение
Норма накопления твёрдых бытовых отходов для жилищного фонда	куб. м на 1 чел. в год	1,7	$1,7 \cdot 63 = 107,1$ куб. м/год	3 контейнера по 1,1 куб. м с ежедневным вывозом мусора
Норма накопления крупногабаритного мусора		0,086	$0,086 \cdot 63 = 5,4$ куб. м/год	Две площадки для КГО с ежедневным

Проектом внесения изменений в проект планировки предусмотрена к размещению площадка твердых бытовых отходов площадью 12 кв. м, включая отсек для крупногабаритных отходов. Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских свалках твердых бытовых отходов.

Специализированные организации обеспечивают утилизацию жидких бытовых отходов путем их сбора из локальных очистных сооружений индивидуальных жилых домов.

Обеспеченность предприятиями и сооружениями по обезвреживанию, транспортировке и переработке твердых и жидких бытовых отходов местного значения выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

6.2. Объекты электроснабжения

Нормативы, применяемые для расчетов системы электроснабжения, представлены в таблице 9. Показатели электропотребления – в таблице 10.

Таблица 9

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Жилая застройка (включая объекты обслуживания повседневного пользования)	Вт/кв. м общей площади зданий	30	$30 * 2923 = 87,69 \text{ кВт}$
Общественно-деловая застройка		40	$40 * 290,0 = 11,6 \text{ кВт}$

Обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется путем сохранения существующих трансформаторных подстанций на смежных территориях.

Таблица 10

Степень благоустройства	Электропотребление (кВт*чел./год на 1 чел.)	Использование максимума электрической нагрузки (чел./год)	Примечание
Жилые объекты, не оборудованные стационарными электроплитами			
Без кондиционеров	2 310	5 300	$2\,310 \times 63 = 145,53$ МВт·чел./год
С кондиционерами	2 640	5 800	-

Технологическое присоединение к электросетям производится на основании Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 года № 861.

6.3. Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение: в границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети ливневой канализации, проходящие транзитом через территорию проектирования.

Инженерные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие жилую застройку отсутствуют.

Перспективное положение: предусмотрено строительство подземных сетей водоснабжения и водоотведения в части подключения новых объектов проектирования и существующей застройки. Технологическое подключение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями. Технологическое подключение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями.

Норматив обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведения принимается не менее 96,0 куб. м на 1 человека в год, что составляет – 6,05 тыс. куб. м/год ($96 * 63$ чел.).

Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории (территория квартала 6,1244 га) и представлен в таблице 11.

Таблица 11

Функциональное назначение территории	Объем поверхностных вод, поступающих на очистку (куб. м/сут. с 1 га территории)	Расчет
Межмагистральные территории (га)		
от 5 до 10 га	45	$45 \times 6,1244 = 275,598$ куб. м/сут.

Обеспеченность территории проектирования объектами водоснабжения и водоотведения в части размещения подземных инженерных сетей выполняется в соответствии с генеральным планом. Подключение проектируемых объектов предусмотрено к централизованным городским инженерным сетям выполняется согласно договорам на технологическое подключение ресурсоснабжающих организаций.

6.4. Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования отсутствуют сети газоснабжения.

Перспективное положение: строительство новых сетей газоснабжения не предусмотрено.

Расчетные показатели обеспеченности объектами газоснабжения согласно местным нормам проектирования для индивидуально-бытовых нужд населения принимается в размере не менее 120 куб. м на 1 человека в год и составляет 7,56 тыс. куб. м в год.

Обеспечение объектами газоснабжения осуществляется с учетом нормативов потребления природного газа, представленных в таблице 12.

Таблица 12

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Расчетный показатель, куб. м/чел. в месяц
Плита в расчете на 1 человека (с централизованным горячим водоснабжением)	куб. м/чел. в месяц	8	$8 * 63 = 504$
Отопление		7	Не предусмотрено ППТ

6.5. Объекты теплоснабжения

Существующее положение: энергогенерирующие сооружения и устройства, котельные, предназначенные для теплоснабжения городской

застройки, размещаются на территории производственных зон. В границах территории проектирования расположены подземные тепловые сети, предусмотренные для снабжения объекта незавершенного строительства, данные сети подлежащие реконструкции.

Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки и общественной застройки расположенной в границах территории проектирования предусмотрено от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

Перспективное положение: теплоснабжение многоквартирной жилой застройки от централизованных тепловых сетей, а также реконструкцию существующих сетей, допустимо предусматривать в соответствии с договором на технологическое подключение с ресурсоснабжающей организацией. Нормативы обеспеченности объектами теплоснабжения принимаются в размере не менее 0,5 ккал на отопление 1 кв. м площади в год.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение жилых зданий составит 0,001314 Гкал/год ($0,5 \text{ ккал/год} * 2628,0$). Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

7. Характеристики объектов капитального строительства ГО и ЧС

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций определяются в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ "О пожарной безопасности", Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Площади земельных участков для размещения пожарных депо устанавливаются с учетом следующих нормативов:

- на 2 пожарных автомобиля – 0,8 га;
- на 4 пожарных автомобиля – 1,0 га;
- на 6 пожарных автомобилей – 1,2 га.

На территории, смежной с территорией проектирования располагаются объекты ГО и ЧС:

ул. Папанина, д. 28, корп.1 – Пожарно-спасательная часть № 2, 3 отряд ФПС по Архангельской области.

Уровень обеспеченности и территориальной доступности для объекта территориального планирования в границах зоны обслуживания радиусом не более 3 км – выполняется в полном объеме.

8. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

В границах территории проектирования не предусмотрено размещение объектов капитального строительства регионального и местного значения.

9. Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры муниципального образования "Город Архангельск" на период 2018 - 2025 годов, а также программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025 года не включает в себя мероприятия, затрагивающие территорию проектирования.

10. Характеристика планируемого развития территории

Планируемая плотность населения жилого района составляет 11 чел./га (63 чел./6,1244 га), что не превышает минимальный нормативный (170 чел./га) показатель установленный на 2025 год согласно статье 1 местных нормативов.

Размещение новых объектов строительства в виде многоквартирной жилой застройки предусмотрено с учетом нормативных отступов от границ земельных участков и красных линий – 3 и 5 метров соответственно.

Технико-экономические показатели и площади нормируемых элементов дворовой территории представлены в таблице 13.

Таблица 13

№ п\п	Наименование	Ед. изм.	Существующее положение	I очередь развития
1	2	3	4	6
1	Территория в границах проектирования, в том числе:		6,1244	6,1244
	зона специализированной общественной застройки	га	0,3679	0,3679
	зона озелененных территорий специального назначения		5,7565	5,7565
2	Площадь застройки, в том числе:		0,0489	0,1219
	зона специализированной общественной застройки	га	-	0,0730
	зона озелененных территорий специального назначения		0,0489	0,0489

3	Улично-дорожная сеть, в том числе:		0,0225	0,2842
	дороги и проезды	га	0,0225	0,1702
	тротуары		-	0,1140
4	Дворовые территории и территории общего пользования:		-	0,02822
	площадки для игр детей	га	-	105,6
	площадки для отдыха взрослого населения		-	71,0
№ п\п	Наименование	Ед. изм.	Существующее положение	I очередь развития
1	2	3	4	6
	площадки для занятий спортом и физкультурой		-	105,6
5	Площадка для хозяйственных целей	га	-	0,0012
6	Площадка для выгула собак	га	-	0,0868
5	Площадь озеленения	га	6,053	5,707
6	Процент озеленения	%	98,8	93,2
7	Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади функциональной зоны)	Нормативный показатель согласно СП 42.13330.2016		
	зона специализированной общественной застройки	0,8	-	0,2 (0,0730/0,3679)
	зона озелененных территорий специального назначения	-	0,01 (0,0489/5,7565)	0,01 (0,0489/5,7565)
	Коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий к площади функциональной зоны):	Нормативный показатель согласно генеральному плану		
	зона специализированной общественной застройки	2,4	-	0,8 (0,2920/0,3679)
	зона озелененных территорий специального назначения	-	0,01 (0,0650/5,7565)	0,01 (0,0650/5,7565)
8	Общая площадь (по внешним размерам зданий), в том числе:			
	зона специализированной общественной застройки	га	-	0,2920
	зона озелененных территорий специального назначения		0,0650	0,0650
9	Плотность населения	чел./га	1	11

10 Количество населения

чел.

6

63

Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов
представлены в таблице 14.

Таблица 14

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка			Наименование объекта	Показатели объекта			
				Плотность застройки ¹ , тыс. кв. м/га	Высота ² , м	Застроенность ² , %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс. 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
-	1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (условно разрешенный вид использования)	0,3679	-	20	40	Многоквартирный жилой дом	2,920	-	-	-

¹ Плотность застройки функциональной зоны согласно генеральному плану.

² Предельные параметры приняты согласно правилам землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка

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 внесения изменений в проект планировки предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- благоустройство жилой застройки;
- развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей;
- инженерная, транспортная, коммунальная инфраструктура.

Очередность планируемого развития территории в проекте внесения изменений в проект планировки принята по решению Технического заказчика в одну очередь: 2022-2025 год.

С учетом указанных направлений предлагается развитие территории в одну очередь, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в таблице 15.

Период планируемого развития территории в данном проекте внесения изменений в проект планировки территории принята по решению Технического заказчика – 2022 - 2030 год;

Развитие территории включает в себя:

размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:071301:16 в пределах территориальной зоны О2.

Таблица 15

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
1 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий в 2022 - 2023 годах
2 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2023 - 2030 годы
3 этап	Строительство планируемого объекта капитального строительства и его подключение к системе инженерных коммуникаций	2023 - 2030 годы
4 этап	Ввод объекта капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2023 - 2030 годы

ПРИЛОЖЕНИЕ
 к проекту внесения изменений в проект
 планировки района "Варавино-Фактория"
 муниципального образования
 "Город Архангельск" в границах
 территориальных зон О2 и Пл 1
 площадью 6,1244 га, ограниченных
 элементом планировочной структуры:
 просп. Ленинградский и река Северная
 Двина

