



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 15 августа 2022 г. № 4820р

**Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки
района "Варавино-Фактория" муниципального образования
"Город Архангельск" в границах просп. Ленинградского
и ул. Революции площадью 7,3863 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 просп. Ленинградского и ул. Революции площадью 7,3863 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 15 августа 2022 г. № 4820р

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория"
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах просп. Ленинградского и ул. Революции
площадью 7,3863 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

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

Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории (далее – проект планировки) составляет 7,3863 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

с северной стороны – просп. Ленинградский;

с восточной стороны – ул. Революции;

с южной стороны – р. Северная Двина.

Транспортная связь обеспечивается по просп. Ленинградскому – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения, по ул. Революции – улице местного значения.

Район "Варавино-Фактория" относительно удален от зоны центра города, имеет значительный градостроительный потенциал и сейчас интенсивно застраивается.

Район "Варавино-Фактория" сохраняет свой основной приоритет развития, группа промышленных территорий в северной части района, запланированная генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", дополняется новыми площадками для устройства предприятий инновационных отраслей промышленности, в том числе для строительства здесь второго источника электроэнергии города.

В настоящее время территория проектирования занята промышленными и складскими объектами, инженерно-коммунальными сооружениями. Кроме того, на территории проектирования имеются свободные от застройки территории, занятые внутриквартальными проездами.

Территория, в отношении которой подготовлен проект планировки, находится в зоне подтопления и затопления городского округа "Город Архангельск", втором поясе санитарной охраны источника водоснабжения реки Северная Двина, в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе реки Северная Двина, а также в зоне приаэродромной территории аэропорта Васьково (третья, пятая и шестая подзона).

Границы территорий объектов культурного наследия, границы особо охраняемых природных территорий, границы зон действия публичных сервитуты не выявлены.

Территория проектирования находится в границах производственной зоны (кодировое обозначение П1). Информация по зонированию отражена в графической части на "Основном чертеже проекта планировки", представленном в приложении к настоящему проекту внесения изменений в проект планировки территории.

Граница отведенной территории для проектирования примыкает к красной линии ул. Революции, просп. Ленинградского.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в проекте планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск".

Внесение изменений в проект планировки предполагается на территории земельных участков ЗУ1 и ЗУ2 (в соответствии с проектом межевания на данную территорию).

На участке с условным номером ЗУ2 (в соответствии с проектом межевания на данную территорию) предлагается разместить цех деревообработки, автостоянку, навес под складирование, котельную. На земельном участке с условным номером ЗУ1 – пилораму и пост охраны.

Площадь проектируемого земельного участка с условным номером ЗУ1 и ЗУ2 составляет 1 035 кв. м и 3 768 кв. м соответственно.

Расчет коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки

Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1. приложения Б СП 42.13330.2016.

В соответствии с нижеприведенной формулой рассчитывается коэффициент застройки :

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

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

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

$k_{\text{застр}} = 2,1490 / 7,3863 = 0,3$ (не превышает нормативного показателя 0,8 для промышленной территории).

Коэффициент плотности застройки определяется по формуле:

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

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

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

$S_{\text{о.з.}}$ – 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.

$$S_{\text{инж}} = 3,8187 \text{ га}$$

$$S_{\text{о.з.}} = 1,4244 \text{ га}$$

$$k \text{ пл. застр} = 5,2431 / 7,3863 = 0,7$$

Рассчитанный показатель не превышает нормативный показатель 2.4 для промышленной территории.

Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории нет объектов жилого назначения.

Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки размещаются объекты производственного назначения: хозяйственные корпуса, склады, производственные корпуса, коммунальные сооружения, автокомплекс, котельные, трансформаторные подстанции.

Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

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

По просп. Ленинградскому располагается Музей Архангельского водорослевого комбината, банкомат, салон красоты, помещения офисного назначения.

По улице Революции, д. 3 расположен магазин строительных материалов "Муравей".

По улице Революции, д. 4, корп. 1, стр. 2 располагается торговый дом "Русский холод".

По улице Революции, д. 4, корп. 1, стр. 3 располагается мебельная компания "Мебельный дворик".

Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории не обнаружено объектов иного назначения.

Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов

производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Проектом планировки территории предусматривается сохранение всех существующих инженерных сетей.

В границах проектирования расположены:

сети водоснабжения;
кабели связи;
сети водоотведения;
сети электроснабжения до 1 кВ;
сети теплоснабжения;
насосная станция;
трансформаторные подстанции.

В границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие производственную, общественную и жилую застройку.

Также проектом планировки запланировано строительство новой котельной для обеспечения цеха деревообработки.

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

Параметры объектов обслуживания представлены в таблице 1:

Таблица 1

Магазины, кв. м торговой площади	Деловые и офисные центры, кв. м площади
5 639	2 846

Ориентировочная численность работающих на существующих объектах обслуживания представлена в таблице 2.

Таблица 2

Склады, производственные базы, учреждения производственного типа, чел	Торговля (включая опт), предоставление услуг, чел	Продажа и обслуживание автомобилей, чел
200	50	15

Транспортная инфраструктура. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

В планировочной структуре улично-дорожной сети относительно проекта планировки Варавино-Фактория г. Архангельска изменений не планируется.

Въезды и выезды на территорию проектирования осуществляются с просп. Ленинградского, по улице местного значения – ул. Революции, а также по территории внутриквартальных проездов. Проектом планировки предусматривается сохранение на проектируемой территории улично-дорожной сети.

Информация о красных линиях отражена в графической части – "Основной чертеж проекта планировки".

Расчет нормативной потребности населения в парковочных местах на территории проектирования представлен в таблице 3.

Таблица 3

Наименование	Единица измерения	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц	Расчетная единица	Количество машино-мест на расчетный срок
Площадка для машин производственного и коммунального назначения	100 чел., работающих в двух смежных сменах	7 - 10	215	22
Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли)	Кв. м общей площади	30 - 35	5 639	161
Выставочно-музейные комплексы, музеи	Единовременные посетители	6 - 8	20	3
Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения	Кв. м общей площади	50 - 60	2 846	47
Итого				233
Машино-мест для маломобильных групп населения (10 % от общего количества)				23
Всего				256

По расчетным показателям на территории проектирования должно быть 256 парковочных машино-мест.

Фактическая площадь парковок на территории проектирования – 184 парковочных машино-места (в том числе 18 машино-мест для маломобильных групп населения).

Расчетное количество машино-мест достигается размещением мест на смежных территориях в пределах пешеходной доступности не более 800 метров от территории проектирования (на смежных территориях: 5 машино-мест для маломобильных групп населения и 78 машино-мест для машин производственной зоны).

Размер стандартного машино-места для населения принят за 3,0 * 5,0 м. Для инвалидов и маломобильных групп населения машино-место принято за 6,0 * 3,6 м.

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

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

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

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

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

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории представлены в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Территория (га)
1	Общественно – деловая застройка	0,0224
2	Производственная застройка	5,2628
3	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения	1,5213
4	Озелененные территории	0,5181
5	Водный объект	0,0617
6	Внутриквартальные проезды, тротуары	1,5158
7	Процент озеленения	7 %
8	Процент застройки	29 %
9	к плотности застройки	0,7
10	к застройки	0,3
11	Общая площадь этажей общественной застройки	3,8187
12	Общая площадь инженерных, коммунальных территорий и сооружений	1,4244
Итого		7,3863

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 планируемого развития территории представлена в таблице 5.

Таблица 5

Наименование вида разрешенного использования	Перечень объектов, предполагаемых к размещению	Проектирование	Строительство
Производственная деятельность (6.0)	Пилорама	2022 - 2023	2024 - 2025
	Пост охраны	2022 - 2023	2024 - 2025
	Цех деревообработки	2022 - 2023	2024 - 2025
	Навес под складирование	2022 - 2023	2024 - 2025
	Котельная	2022 - 2023	2024 - 2025

Примечание: Сроки проектирования и строительства могут быть уточнены в соответствии с возможностями заказчика.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к проекту внесения изменений в проект
планировки района "Варавино-Фактория"
муниципального образования
"Город Архангельск" в границах
просп. Ленинградского и ул. Революции
площадью 7,3863 га

