



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 1 февраля 2022 г. № 490р

Об утверждении проекта 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

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 части территории в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградского площадью 11,3434 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 1 февраля 2022 г. № 490р

**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**

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.

Общие положения

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова, просп. Ленинградского площадью 11,3434 га разработан проектной организацией ИП Нечаева Л.Н.

Основанием для разработки проекта являются:

Задание на внесение изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова, просп. Ленинградского площадью 11,3434 га (далее – проект планировки территории), утвержденное распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 29 сентября 2021 года №3959р;

Проект выполнен в соответствии с:

Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

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

генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п;

Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденными постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями);

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

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

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

иными законами и нормативными правовыми актами, Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

Согласно заданию на внесение изменений в проект планировки указанной территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова, просп. Ленинградского площадью 11,3434 га, проект разрабатывается в один этап.

Целями разработки проекта являются:

размещение здания магазина на участке с кадастровым номером 29:22:070207:1 на проекте планировки района Варавино-Фактория.

Проект планировки определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

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

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" в масштабе 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

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

положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур;

положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

чертеж красных линий (см. лист 21.010-ППТ-ГЧ1-1);

чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (см. лист 21.010-ППТ-ГЧ1-1).

Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северной Двины, в центральной части района Варавино-Фактория города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 11,3434 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

с восточной стороны – ул. Воронина В.И.,

с юго-восточной стороны – ул. Русанова,

с юго-западной стороны – внутриквартальным проездом.

Проектируемая территория не является центром города, но на данный момент активно развивается и имеет хорошо сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск", и учитывает основные положения проекта планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" от 27 февраля 2015 года № 517 р (с изменениями).

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

рациональная планировочная организация территории;

создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;

создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;

сохранение существующей планировочной застройки и системы композиционных акцентов;

организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемого района выполнено с учетом существующей ситуации.

В настоящее время исследуемая территория, относящаяся к району Варавино-Фактория, застроена многоквартирными жилыми домами.

В корректировке проекта планировки закладываются следующие принципы:

формирование системы обслуживающих и деловых центров на основных планировочных направлениях и композиционных узлах;

формирование системы пешеходных зон в районе жилой застройки.

Традиционно сложившееся зонирование и структура района получают свое дальнейшее развитие в рамках утвержденного Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск".

Проектом предполагается организация внутренних пешеходных связей, обслуживающих жилые дома, а также организация подходов к предполагаемому зданию общественного назначения, размещаемому на проекте планировки.

Положения о размещении объектов капитального строительства

Размещение объектов федерального и регионального значения

На территории проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения.

Размещение объектов местного значения

На территории проектирования расположены следующие объекты местного значения:

ул. Воронина В.И., 27 ,школа № 28 – 4-этажное здание;

ул. Воронина В.И., 23 ,стр.1 – здание ТП № 305;

Адреса иных существующих объектов капитального строительства, расположенных на территории проектирования:

ул. Воронина В.И., 25, ул. Воронина В.И., 25, корп. 1, корп. 2, корп. 3 – жилые 5-этажные здания;

ул. Воронина В.И., 23 – жилое 5-этажное здание;

просп. Ленинградский, 281, корп. 1, просп. Ленинградский, 283, корп. 1, просп. Ленинградский, 285, корп. 1 – жилые 9-этажные здания;

ул. Воронина В.И., 27 ,корп. 1 – административное 2-этажное здание;

просп. Ленинградский, 279, корп. 2 – административное 2-этажное здание;

просп. Ленинградский, 285 – 1-этажное здание торгового назначения.

На территории проектирования по адресу: просп. Ленинградский, 285, на участке с кадастровым номером 29:22:070207:1 предполагается размещение здания магазина взамен существующего здания (поз. 16).

Общая площадь здания составляет не более 600 м², предельная этажность – не выше 2 этажей.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск" в границы проектируемой территории попадает 3 территориальных зоны – зона застройки многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж4), зона специализированной общественной застройки (кодировое обозначение – О2), зона озелененной территории общего пользования (кодировое обозначение – Пл).

Основные виды разрешенного использования зоны Ж4:

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:

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 и страховая 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).

Основные виды разрешенного использования зоны О2:

социальное обслуживание (3.2);
 бытовое обслуживание (3.3);
 здравоохранение (3.4);
 образование и просвещение (3.5);
 государственное управление (3.8.1);
 отдых (рекреация) (5.0);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 малоэтажная многоквартирная застройка (2.1.1);
 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 религиозное использование (3.7);
 магазины (4.4);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 спорт (5.1).

Основные виды разрешенного использования зоны Пл:

запас (12.3);
 благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование (3.7);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 автомобильный транспорт (7.2);

парки культуры и отдыха (3.6.2);
общественное питание(4.6);
отдых (рекреация) (5.0).

В соответствии с Картой градостроительного зонирования на исторически центральную часть города разрабатываемая проектом территория не входит в границу исторической части города.

Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи, газовые сети.

Проектной документацией на здание общественного назначения будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

Транспортные условия

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по магистральной улице общегородского значения просп. Ленинградскому и магистральной улице районного значения – ул. Воронина В.И. Обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется несколькими маршрутами автобусов и такси.

Местоположение существующей остановки общественного транспорта, входящей в границы проектирования, не изменено.

На проектируемой территории предполагается разместить 165 парковок (из них 17 для людей с ограниченными возможностями (не менее 10 процентов согласно пункту 6.2 СП 140.13330.2012).

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного снабжения нет.

Объекты социальной инфраструктуры

Проектируемая территория расположена в развитом районе города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины, спортивные залы, развивающие секции и кружки для детей дошкольного и школьного возраста, Ломоносовский ДК, торговые центры "Петромост" и ТРК "На Никитова", отделение связи и прочее.

В данный момент в квартале ориентировочно проживает 978 человек, проектом не предусмотрено увеличение проживающих (расчеты приведены в Томе 2 проекта "Материалы по обоснованию проекта планировки территории", пункт 3.1). В таблице 1 приведены сведения о существующей

на данный момент необходимости в социальной инфраструктуре (расчет на 978 человек). Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры приведены в Томе 2 проекта "Материалы по обоснованию проекта планировки территории".

Таблица 1 – Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания

Расчетная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
1 141 человек	100 мест на 1 000 жителей *	180 мест на 1 000 жителей**	70 м ² на 1 000 жителей*	30 м ² на 1 000 жителей*	8 мест на 1 000 жителей*	350 м ² на 1 000 жителей**
	114 мест	205 мест	80 м ²	34 м ²	9 мест	399 м ²

* Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по приложению Д СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", а также (**) согласно местным нормам градостроительного проектирования, утвержденным решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567.

Детские дошкольные учреждения.

Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются по адресу:

Детский сад №172"Клюковка" по просп. Ленинградскому, д. 269, корп. 2, ул. Воронина В.И., д. 31, корп. 4 (2 корпуса) (радиус доступности 300 – 320 метров, вместимость 280+220 мест);

Детский сад № 11 "Полянка" по ул. Воронина В.И., д. 33, корп. 1 (радиус доступности 250 метров, вместимость 280 мест).

Общеобразовательные учреждения.

Ближайшие общеобразовательные учреждения располагаются по адресу: общеобразовательная школа № 26 по ул. Воронина В.И., д. 37, корп. 4, (радиус доступности 300 метров, вместимость 600 человек);

общеобразовательная школа № 30 по ул. Квартальной, д. 10 (радиус доступности 200 метров, вместимость 500 человек);

общеобразовательная школа № 28 по ул. Воронина В.И, д. 27 (находится в границах проектирования, вместимость 997 человек).

Согласно местным нормам градостроительного проектирования радиус обслуживания школ составляет 500 – 700 м, таким образом, расчетные показатели обеспеченности и доступности по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

Продовольственные и непродовольственные товары.

На проектируемой территории предполагается размещение здания общественного назначения – магазин шаговой доступности. В шаговой доступности расположены торговые центры "Петромост" и ТРК "На Никитова", магазины "Магнит" и "Магнит косметик".

Расчетные показатели обеспеченности и доступности по торговым предприятиям для проектируемой территории обеспечиваются.

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

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

спортивная школа им. П.В. Усова, ул. Никитова, д. 1 (радиус доступности 700 метров);

шахматно-шашечная спортивная школа № 5, ул. Воронина В.И, д. 1 (радиус доступности 100 метров);

фитнес-студия "Оранжевое настроение", ул. Никитова, д. 9, корп. 1 (радиус доступности 900 метров).

Расчетные показатели обеспеченности и доступности по физкультурно-спортивным центрам и помещениям для физкультурно-оздоровительных занятий для проектируемой территории обеспечиваются.

Предприятия бытового обслуживания и связи.

В шаговой доступности от территории проектирования располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, офисы службы доставки, ремонт цифровой техники, изготовление ключей. Отделение Почты России расположено по адресу: просп. Ленинградский, д. 277.

Расчетные показатели обеспеченности и доступности по предприятиям бытового обслуживания и связи для проектируемой территории обеспечиваются.

Поликлиники и их филиалы.

Архангельская городская клиническая поликлиника № 4 (детская и взрослая), ул. Дачная, д. 30 (радиус доступности 960 метров).

Расчетные показатели доступности по поликлиникам для проектируемой территории обеспечиваются.

Согласно постановлению Правительства Архангельской области от 22 декабря 2020 года № 911-пп "Об утверждении территориальной программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи в Архангельской области на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов" объем медицинской помощи в амбулаторных условиях, оказываемой с профилактическими и иными целями (включая посещения, связанные с профилактическими мероприятиями – 0,657 посещения на 1 жителя в год).

Таким образом, всего обращений жителей квартала в год:

$$0.657 * 978 \text{ жителей} = 643.$$

В соответствии с приказом Минздравсоцразвития России от 26 апреля 2012 года № 406н "Об утверждении Порядка выбора гражданином медицинской организации при оказании ему медицинской помощи в рамках программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи", гражданин может выбрать любую медицинскую организацию для оказания первичной медицинско-санитарной помощи в амбулаторных условиях. Таким образом, жители квартала могут получить медицинское обслуживание не только в поликлинике № 4, которая входит в радиус пешеходной доступности 1 000 м.

Характеристики планируемого развития территории

Проектом предполагается строительство на данной территории здания общественного назначения взамен существующего здания. Местоположение планируемого здания находится в зоне застройки Ж4.

Технико-экономические показатели территории, выделенной для проектирования

Таблица 2 – Технико-экономические показатели территории

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
			В границах квартала
1	Площадь проектируемой территории	га	11,3434
2	Площадь существующей застройки на проектируемой территории	га	1,2400
3	Площадь планируемой застройки на проектируемой территории	га	0,0380
4	Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га	4,8435
5	Площадь озеленения	га	5,2219
6	Процент застройки	%	11
7	Процент озеленения	%	46

*Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 коэффициент плотности застройки – это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала. Площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи.

После размещения на проекте планировки планируемого здания площадь всех этажей всех зданий в квартале по внешним размерам составляет 65 275 кв. м. Таким образом, коэффициент плотности застройки квартала составляет: $65\,275 \text{ кв. м} / 113434 \text{ кв. м} = 0,58$.

Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 коэффициент плотности застройки для застройки многоквартирными многоэтажными домами – 1,2; многоквартирными среднеэтажными – 0,8. Требование СП обеспечено.

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Очередность планируемого развития территории

Таблица 3 – Очередность планируемого развития территории

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
1	Здание общественного назначения по адресу: просп. Ленинградский, 285 (поз. 16)	4 квартал 2021 г. – 1 квартал 2022 г.	2 квартал 2022г. – 1 квартал 2023 г.
2	Организация площадок различного назначения во дворах зданий по адресу: ул. Воронина В.И., д. 25, корп. 1, 2, 3	1 квартал 2022 г.– 2 квартал 2022 г.	2 квартал 2022г. – 3 квартал 2022 г.

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

Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур

Таблица 4 – Очередность планируемого развития территории

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
Транспортная инфраструктура			
1	Открытая стоянка автомобилей по ул. Русанова	4 квартал 2021 г. – 1 квартал 2022 г.	В соответствии с готовностью объектов
Инженерная инфраструктура			
2	Сети инженерных коммуникаций	4 квартал 2021 г. – 1 квартал 2022 г.	В соответствии с готовностью объектов

ПРИЛОЖЕНИЕ
к проекту 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

