



**ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 30 августа 2023 г. № 4952р

**Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района
Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск"
в границах элемента планировочной структуры: ул. Русанова –
Окружное шоссе площадью 21,0423 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. Русанова – Окружное шоссе площадью 21,0423 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 30 августа 2023 г. № 4952р

**Проект внесения изменений в проект планировки района
Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск"
в границах элемента планировочной структуры:
ул. Русанова – Окружное шоссе площадью 21,0423 га**

1. 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.

1.1. Общие данные

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа "Город Архангельск": проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Русанова – Окружное шоссе площадью 21,0423 га (далее - проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория).

Технический заказчик: ГБПОУ АО "Архангельский техникум строительства и экономики", ИНН 2901040757, ОГРН 1022900542940.

Разработчик документации: Проектная организация – ООО "АКСК", ИНН: 2901156198, ОГРН: 1062901067734, регистрационный номер 2901156198-20230207-1426 НОПРИЗ.

Основание для разработки документации:

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 16 ноября 2022 года № 7286р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Русанова- Окружное шоссе площадью 21,0423 га".

Проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория 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 РФ 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";

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;

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", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями) (далее – правила землепользования и застройки);

пунктом 3 протокола заседания комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области от 28 октября 2022 года № 51 о целесообразности учета предложения департамента градостроительства администрации городского округа "Город Архангельск" об отображении планируемого объекта профессионального образования и просвещения на земельном участке с кадастровым номером 29:22:070507:140 при подготовке проекта, предусматривающего внесение изменений в генеральный план;

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

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, городского округа "Город Архангельск".

В проекте внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория 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, 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 района Варавино-Фактория является:

размещение объекта капитального строительства (ангар для хранения техники), предназначенного для профессионального образования и просвещения, в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:070507:140;

определение параметров функциональных зон;

обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.

Проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория 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.

В соответствии с заданием, утвержденным распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 16 ноября 2022 года № 7286р, проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория состоит из основной части (том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (том 2).

Графическая часть проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория выполнена в масштабе 1:1000 и представлена в приложении.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500.

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:

красные линии;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (границы указаны сплошной штриховкой).

Проектным решением на чертеже планировки территории отражена граница минимального отступа зданий, строений, сооружений от красных линий, а также от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск".

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках 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

Проект внесения изменений в проект планировки района Вараино-Фактория включает один вариант планировочного и объемно-планировочного решения застройки территории.

Объемно-пространственные решения или 3D-модель не разрабатывались по решению технического заказчика.

В границах планировочного района, не предусмотрено размещение объектов федерального значения.

Проектным решением в соответствии с генеральным планом в границах проектирования предусмотрено размещение объекта регионального значения в виде учебного заведения среднего профессионального образования – ГБПОУ АО "Архангельский техникум строительства и экономики".

2.1. Местоположение в городе Архангельске, описание границ и площадь территории проектирования

Элемент планировочной структуры в границах ул. Русанова – Окружного шоссе расположен в территориальном округе Вараино-Фактория города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района Вараино-Фактория составляет 21,0423 га.

Территория разработки проекта внесения изменений в проект планировки района Вараино-Фактория (далее – территория проектирования) ограничена:

с юго-западной стороны – Окружное шоссе;

с юго-восточной – ул. Русанова;

с северо-западной и северо-восточной – планируемые к размещению улицы и дороги местного значения.

Климатические данные и местоположение района строительства:

район строительства – г. Архангельск;

климатические условия – район IIА;

расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 33⁰С;

снеговой район – IV;

расчетное значение веса снегового покрова – 2,4 кПа (240 кг/кв.м);

ветровой район – II;

нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа (30 кг/кв.м);

зона влажности – влажная.

2.2. Краткая характеристика существующего использования территории,

включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом

В настоящее время территория проектирования частично занята потребительским гаражным кооперативом "Черемушки" на 1 560 мест для хранения личных автотранспортных средств граждан, остальная территория свободна от застройки. Существующее положение объектов капитального строительства в границах территории проектирования представлено в таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь зданий, кв.м	Численность населения, чел
ПГК "Черемушки" на 1560 машино-мест	40820,0	38780,0	-
ИТОГО:	40820,0	38780,0	-

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане.

В границах территории проектирования находятся линейные объекты, подлежащие реконструкции (переносу) в соответствии с предполагаемой новой застройкой. Места переноса инженерных коммуникаций уточняются согласно техническим условиям ресурсоснабжающих организаций.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, газонов. Парки, скверы на данной территории отсутствуют. Территория проектирования не обеспечена площадками различного назначения и открытыми парковочными стоянками.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория:

- планируемая зона специализированной общественной застройки;
- коммунально-складская зона;
- зона транспортной инфраструктуры.

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

зона специализированной общественной застройки (кодировое обозначение – О2);

коммунально-складская зона (кодировое обозначение – П2);

зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т);

зона озелененных территорий специального назначения (Пл1).

Предельные параметры разрешенного строительства надлежит принимать

в зависимости от видов разрешенного использования земельных участков согласно правилам землепользования и застройки.

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).

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны О2 допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- благоустройство территории (12.0.2);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- здравоохранение (3.4).

Основные виды разрешенного использования зоны транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т):

- транспорт (7.0);
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- служебные гаражи (4.9);
- отдых (рекреация) (5.0).

Условно разрешенные виды использования зоны транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т):

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Т:

градостроительный регламент не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; в границах территорий общего пользования.

Основные виды разрешенного использования коммунально-складской зоны (кодированное обозначение – П2):

коммунальное обслуживание (3.1);

служебные гаражи (4.9);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

склады (6.9);

складские площадки (6.9.1);

хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

транспорт (7.0);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Условно разрешенные виды использования коммунально-складской зоны (кодированное обозначение – П2):

размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2);

обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);

обеспечение обороны и безопасности (8.0);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны П2 допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

площадки для занятий спортом (5.1.3);

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1);

здравоохранение (3.4).

Основные виды разрешенного использования зоны озелененных территорий специального назначения (кодированное обозначение – Пл1):

парки культуры и отдыха (3.6.2);

деятельность по особой охране и изучению природы (9.0);

охрана природных территорий (9.1).

Условно разрешенные виды использования зоны озелененных территорий специального назначения (кодированное обозначение – Пл1):

коммунальное обслуживание (3.1);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Пл1 допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

площадки для занятий спортом (5.1.3);

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1).

Генеральным планом и правилами землепользования и застройки установлены параметры функциональных и территориальных зон. Параметры функциональных и территориальных зон в зависимости от применяемого вида разрешенного использования представлены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование функциональной зоны / кодовое обозначение территориальной зоны	Применяемый вид разрешенного использования	Нормативный показатель	
		Коэффициент плотности застройки (согласно ГП)	Максимальная этажность (согласно ПЗЗ)
Зона специализированной общественной застройки / О2	образование и просвещение (3.5)	2,4	8
Коммунально-складская зона / П2	размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	1,8	2
Зона транспортной инфраструктуры / Т	транспорт (7.0)	не установлен	не установлен
Пл1- зона озелененных территорий специального назначения	благоустройство территории (12.0.2)	не установлен	не установлен

Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 для городских населенных пунктов основным нормативным показателем плотности застройки является коэффициент застройки:

для зоны специализированной общественной застройки – 0,8;

для коммунально-складской зоны – 0,6.

2.3. Зоны с особыми условиями использования территории

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория.

Границы зон с особыми условиями использования отражаются на всех листах графической части проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория.

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.

Зоны с особыми условиями использования территории в границах территории проектирования:

второй и третий пояс санитарной охраны источников поверхностного водоснабжения;

охранная зона инженерных коммуникаций.

2.3.1. Режим эксплуатации в границах второго и третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения

В соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны (далее – ЗСО), в которых запрещаются или ограничиваются осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения.

ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия по второму и третьему поясам подземных источников водоснабжения:

выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

запрещение размещения складов горюче – смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков,

шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно – эпидемиологического заключения центра государственного санитарно – эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Кроме мероприятий, указанных выше, в пределах второго пояса ЗСО подземных и поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Мероприятия по второму и третьему поясам поверхностных источников водоснабжения

выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Кроме мероприятий, указанных выше, подлежат выполнению следующие мероприятия:

использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает

установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды. При этом, сброс запрещается, вне зависимости от содержания химических веществ и микроорганизмов, хозяйственными и иными объектами, которые введены в эксплуатацию или разрешение на строительство которых выдано после 31 декабря 2006 года, промышленных, сельскохозяйственных, городских сточных вод в пределах второго пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.

В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" в пределах санитарно-защитной полосы водопроводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2.4. Основные направления развития территории, включая 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 инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Пункт разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования и с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Местные нормативы устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа "Город Архангельск".

Размещение жилой застройки в границах планировочного района не планируется, следовательно, обеспеченность расчетными показателями в проектных решениях не рассматривается.

2.4.1. Озелененные территории и зеленые зоны

В границах территории проектирования не предполагаются к размещению объекты озелененных территорий общего пользования общегородского значения (детские и городские парки, цветочно-оранжерейные хозяйства, питомники).

Обеспеченность существующими объектами озелененных 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.

2.4.2. Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий

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.

За границами территории проектирования располагаются объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций (далее – ГО и ЧС):

ул. Папанина, д. 28, корп.1, пожарно-спасательная часть №2.

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

2.4.3. Объекты электроснабжения

Расчетные показатели обеспеченности объектами электроснабжения принимаются по таблице 3.

Таблица 3

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Общественно-деловая застройка	Вт/кв.м общей площади зданий	40	$40 \cdot 2278,8 = 91152,0 \text{ Вт}$
Застройка производственного складского назначения	и кВт/га территории	170	$170 \cdot 14,830 = 2521,1 \text{ кВт}$

Обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется от существующей трансформаторной подстанции, расположенной за границами проектирования.

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 (с изменениями).

2.4.4. Объекты водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения

В границах территории проектирования отсутствуют централизованные инженерные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения. Размещение перечисленных инженерных коммуникаций для существующей и планируемой застройки допустимо на основании технических условий ресурсоснабжающих организаций.

2.5. 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.

2.6. Предложения по сохранению, сносу, размещению новых объектов

Проектом внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория не предусмотрен демонтаж линейных объектов и объектов капитального строительства.

Места переноса сетей инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с техническими условиями владельцев сетей на стадии подготовки проектно-сметной документации конкретного объекта капитального строительства.

Местоположение существующих инженерных сетей, объектов капитального строительства, различных строений и сооружений отражено в графической части проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория на чертеже "Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000".

Основные направления и требования развития территории в части размещения объекта капитального строительства, предназначенного для профессионального образования и просвещения, предусмотрены с учетом предельных параметров разрешенного строительства и отражены в таблице 4.

Таблица 4

Номер на чертеже	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки	Планируемые проектные параметры
	Зона специализированной общественной застройки(О2)	
4	Минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования: - до 100 мест – 40 кв. м на место; - свыше 100 мест – 35 кв. м на место. Минимальные размеры земельного участка для объектов начального и среднего общего образования при вместимости: - от 40 до 400 учащихся – 50 кв. м на учащегося; - от 400 до 500 учащихся – 60 кв. м на учащегося; - от 500 до 600 учащихся – 50 кв. м на учащегося; - от 600 до 800 учащихся – 40 кв. м на учащегося; - от 800 до 1100 учащихся – 33 кв. м на учащегося; - от 1100 до 1500 учащихся – 21 кв. м на учащегося; - от 1500 до 2000 учащихся – 17 кв. м на учащегося; - свыше 2000 учащихся – 16 кв. м на учащегося. Размеры земельных участков дошкольных образовательных организаций и школ могут быть уменьшены на 20%. 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 – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.	Размещение объекта капитального строительства (ангар для хранения техники), предназначенного для профессионального образования и просвещения, в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:070507:140. Основной вид разрешенного использования – Образование и просвещение (3.5) включая вид разрешенного использования с кодом 3.5.2 – Среднее и высшее профессиональное образование. Земельный участок с кадастровым номером 29:22:070507:140 общей площадью 25314 кв.м Этажность – 1 этаж Площадь застройки – 2532 кв. м Процент застройки – 10% Площадь озеленения – 3800 кв. м Процент озеленения – 15 % Площадь проездов, площадок– 18982 кв. м

Указанные в настоящем разделе планируемые проектные параметры объектов капитального строительства являются ориентировочными и подлежат уточнению на этапе архитектурно-строительного проектирования.

Технико-экономические показатели территории проектирования представлены в таблице 5.

Таблица 5

№ п\п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь развития
1	2	3	4	6
1	Территория в границах проектирования:		21,0423	21,0423
	зона специализированной общественной застройки	га	2,5314	2,5314
	коммунально-складская зона		14,830	14,830
	зона транспортной инфраструктуры		3,6809	3,6809
2	Площадь застройки, в том числе:			
	зона специализированной общественной застройки	га	-	0,2532
	коммунально-складская зона		4,0822	4,0822
	зона транспортной инфраструктуры		—	—
3	Улично-дорожная сеть (дороги и проезды)	га	4,5763	4,3231
4	Площадь озеленения	га	12,3838	12,3838
5	Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади функциональной зоны)	показатель согласно СП 42.13330.20 16		
	зона специализированной общественной застройки	0,8	-	0,1
	коммунально-складская зона	0,6	0,3	0,3
	зона транспортной инфраструктуры	—	—	—
6	Коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий к площади функциональной зоны)	показатель согласно генерально му плану		
	зона специализированной общественной застройки	2,4	-	0,1
	коммунально-складская зона	1,8	0,3	0,3
	зона транспортной инфраструктуры	—	—	—
7	Общая площадь (по внешним размерам зданий), в том числе:			
	зона специализированной общественной застройки	га	-	0,2532
	коммунально-складская зона		4,0822	4,0822
	зона транспортной инфраструктуры		—	—

2.7. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории

Территория планировочного района характеризуется наличием потребительского гаражного кооператива "Черемушки" на 1 560 мест для хранения личных автотранспортных средств граждан.

Схема организации движения транспорта, а также схема организации улично-дорожной сети представлены в графической части проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория.

Графический материал отражает местоположение объектов транспортной инфраструктуры, учитывает существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении рассматриваемой территории.

Транспортная инфраструктура территории сформированы.

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 Окружному шоссе (магистральной улице общегородского значения регулируемого движения).

В планировочной структуре улично-дорожной сети планируются изменения в части размещения улиц местного значения и внутриквартальных проездов в соответствии с генеральным планом.

Проектом внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория предлагается вариант улично-дорожной сети с типом покрытия асфальтобетонное, бетонное, песчано-гравийное.

На проектной территории отсутствует железнодорожный транспорт.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется такси, личным и служебным автотранспортом.

Остановки общественного транспорта размещены на смежной территории по ул. Воронина. Пешеходная доступность района проектирования не обеспечена.

Проектом предусмотрено размещение в границах территории планирования улиц и дорог местного значения, а именно улиц в зонах общественной застройки с обеспечением нормативных показателей:

расчетная скорость движения – 50 км/ч;

ширина полосы движения – 3,5 метра;

число полос движения – 2;

наименьший радиус кривых в плане – 110/140.

2.8. Таблица к чертежу планировки территории

Применяемые проектом виды разрешенного использования земельных участков, предельные параметры участков и характеристики размещаемых объектов капитального строительства представлены в таблице 6.

Таблица 6

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка ¹			Наименование объекта	Показатели объекта			
				Плотность застройки, тыс. кв. м/га	Высота, м	Застроенность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс. кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), м/м	Примечания, емкость/мощность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
29:22:070507:140	4	Образование и просвещение	2,5314	-	40	40	Учреждение среднего профессионального образования	2,532	-	-	-

¹ Предельные параметры приняты согласно правилам землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

3. Положение 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (при необходимости выполняется в табличной форме)

Проектным решением по согласованию с техническим заказчиком развитие территории проектирования принято в одну очередь – до 2030 года.

Развитие территории включает в себя:

размещение объекта капитального строительства (ангар для хранения техники), предназначенного для профессионального образования и просвещения, в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:070507:140;

благоустройство территории;

обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.

С учетом указанных направлений предлагаются следующие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в таблице 7.

Таблица 7

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 2023 году
2 этап	Разработка проектной документации по возможному строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2023-2025 годы
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2023-2025 годы
4 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2025-2030 годы

к проекту внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Русанова – Окружное шоссе площадью 21,0423 га

