



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 28 декабря 2022 г. № 8658р

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Папанина, просп. Ленинградского, ул. Никитова и ул. Холмогорской площадью 7,2854 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. Папанина, просп. Ленинградского, ул. Никитова и ул. Холмогорской площадью 7,2854 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 28 декабря 2022 г. № 8658р

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки района Варавино-
Фактория муниципального образования "Город Архангельск"
в части территории в границах ул. Папанина, просп. Ленинградского,
ул. Никитова и ул. Холмогорской площадью 7,2854 га

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

1. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северной Двины в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 7,2854 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с северо-восточной стороны – ул. Холмогорская;
- с юго-восточной стороны – ул. Никитова;
- с юго-западной стороны – просп. Ленинградский;
- с северо-западной стороны – ул. Папанина.

Проектируемая территория расположена в юго-восточной части города Архангельска, имеет сформированную систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями. Исследуемая территория – развивающаяся общественно-деловая часть города.

В настоящее время проектируемая территория застроена объектами общественно-делового назначения.

На проектируемой территории есть заброшенное неэксплуатируемое здание, расположенное по адресу: г. Архангельск, ул. Никитова, дом 5; несанкционированные гаражи, подлежащие сносу; свайное поле на земельном участке с кадастровым номером 29:22:070202:62 с разрешенным использованием: "Для строительства общественно-административного комплекса с апарт-отелем" (действующей градостроительной документации на данный земельный участок нет), на чертежах проекта планировки территории данная территория обозначена как граница зоны планируемого размещения объекта общественно-делового назначения на перспективу.

В таблице 1 приведен список существующих на территории проектирования зданий.

Таблица 1

Адрес объекта	Количество наземных этажей
Существующее положение	
г. Архангельск, просп. Ленинградский, д. 255 (ТЦ "Петромост")	2
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 3 (здание суда)	3
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 3, корп. 1 (авто комплекс "НЗ")	1
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, корп. 2 (спортзал)	2
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 5 (заброшенное здание)	1
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1 (Ломоносовский дворец культуры)	3
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, корп. 1 (магазин)	2
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, стр. 1 (ТП)	1
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 5, корп. 2 (станция скорой медицинской помощи)	1-2
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 5 (станция III подъема)	1
Объект незавершенного строительства 29:22:070202:1320	-
Объекты планируемые к строительству	
Автокомплекс по ул. Никитова	2

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск", утвержденном постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями) и учитывает основные положения проекта планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 27 февраля 2015 года № 517р (с изменениями).

В основу предполагаемого 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 корректировке проекта планировки закладываются следующие принципы:

- повышение уровня урбанизации квартала;

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

формирование системы пешеходных зон в районе застройки.

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

Цель разработки проекта:

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

размещение автокомплекса на земельном участке с кадастровым номером 29:22:070202:1328;

определение параметров функциональных зон, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемого здания.

2. Положение о размещении объектов капитального строительства

Согласно правилам 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) в границах проектируемой территории расположены зоны градостроительного зонирования:

1) многофункциональная общественно-деловая зона (О1).

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

бытовое обслуживание;

здравоохранение;

образование и просвещение;

культурное развитие;

государственное управление;

деловое управление;

магазины;

банковская и страховая деятельность;

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

развлечения;

служебные гаражи;

отдых (рекреация);

обеспечение обороны и безопасности;

обеспечение вооруженных сил;

обеспечение внутреннего правопорядка;

благоустройство территории

Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков:

- растениеводство;
- для индивидуального жилищного строительства;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- хранение автотранспорта;
- коммунальное обслуживание;
- религиозное использование;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- рынки;
- объекты дорожного сервиса;
- спорт;
- причалы для маломерных судов;
- производственная деятельность;
- тяжелая промышленность;
- склады;
- транспорт;
- водный транспорт.

В соответствии с правилами землепользования и застройки для зоны О1 определены нормативы градостроительного проектирования и градостроительные регламенты.

Объекты дорожного сервиса:

- минимальный размер 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 – 50;
- предельное количество надземных этажей – 8;
- предельная высота объекта не более 40 метров;
- минимальная доля озеленения территории – 15 процентов.

2) зона специализированной общественной застройки (О2):

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- социальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- здравоохранение;
- образование и просвещение;
- государственное управление;
- отдых (рекреация);
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- благоустройство территории;
- религиозное использование.

Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков:
 для индивидуального жилищного строительства;
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
 коммунальное обслуживание;
 магазины;
 общественное питание;
 гостиничное обслуживание;
 спорт.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для иных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства принято в соответствии с приложением Ж 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).

3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства

Характеристики планируемого строительства на земельном участке с кадастровым номером 29:22:070202:1328 представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование параметра	Площадь
1	Площадь земельного участка 29:22:070202:1328	1 000 кв. м
2	Площадь застройки существующего объекта 29:22:070202:1233	199 кв. м
3	Количество этажей существующего объекта 29:22:070202:1233	1
4	Площадь застройки планируемого объекта	231 кв. м
5	Количество этажей планируемого объекта	2
6	Площадь озеленения	328 кв. м
7	Площадь улично-дорожной сети и транспорта, тротуаров	242 кв. м

В приведенной ниже таблице представлено сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров.

Таблица 3

№ п/п	Наименование предельно- разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно правил землепользования и застройки	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Минимальный / максимальный размер земельного участка	500 кв. м/ -	1 000 кв. м	Соответствует
2	Минимальный /	10 % / 50 %	43 %	Соответствует

№ п/п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно правил землепользования и застройки	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
	максимальный процент застройки в границах земельного участка			
3	Предельное количество надземных этажей	8	2	Соответствует
4	Минимальная доля озеленения территории	15 %	33 %	Соответствует
5	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	3 м	0,9 – 3 м	Не соответствует

В связи с ограниченной площадью земельного участка с кадастровым номером 29:22:070202:1328 невозможно произвести застройку, с параметрами, установленными градостроительными регламентами правил землепользования и застройки.

4. Технико-экономические показатели территории, выделенной под проектирование

4.1. Расчет парковочных мест.

Количество парковочных мест рассчитывается для каждого здания отдельно:

1) здание суда. Согласно п. 5.11 СП 152.13330.2018 "Здания федеральных судов. Правила проектирования":

для районных судов с численностью судей – до 10:

личный автотранспорт судей и работников суда – 7 машино-мест;

личный автотранспорт посетителей – 1,4 машино-места на одного судью (с округлением до целого числа).

Итого: $7+1=8$ машино-мест (из них 10 процентов – 1 машино-место для личного транспорта маломобильных групп населения).

2) торговый центр. Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 – 1 машино-место на 40-50 кв. м общей площади:

$15\ 890 \text{ кв. м} / 50 \text{ кв. м} = 318$ машино-мест (из них 10 процентов – 29 машино-мест для личного транспорта маломобильных групп населения).

3) спортзал. Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 – 1 машино-место на 55 кв. м общей площади:

$2\ 086 \text{ кв. м} / 55 \text{ кв. м} = 38$ машино-мест. (из них 10 процентов – 4 машино-места для личного транспорта маломобильных групп населения).

4) дом культуры (2 концертных зала на 487 мест и 50 мест). Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 количество машино-мест рассчитывается

исходя из количества зрительских мест в концертном зале. В данном случае – 1 машино-место на 7 мест.

$487 \text{ мест} + 50 \text{ мест} / 7 \text{ чел.} = 77 \text{ машино-мест.}$ (из них 10 процентов – 8 машино-мест для личного транспорта маломобильных групп населения).

5) автокомплекс (1-й этаж – 4 бокса и помещение с лестницей на 2 этаж; 2-й этаж – кабинеты). Так как на втором этаже будут размещены кабинеты, считаем количество машино-мест как для офисных зданий и помещений, согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 – 1 машино-место на 50-60 кв. м общей площади:

проектируемое здание: $231 \text{ кв. м} / 60 \text{ кв. м} = 4 \text{ машино-места};$

существующее здание: $231 \text{ кв. м} / 60 \text{ кв. м} = 4 \text{ машино-места.}$

Проектом планировки предполагается размещение 9 машино-мест (4 машино-места на 1 этаже и 5 машино-мест на территории) для автокомплекса (из них 10 процентов – 1 машино-место для личного транспорта маломобильных групп населения).

6) магазин. Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 – 1 машино-место на 35 кв. м общей площади:

$330 \text{ кв. м} / 35 \text{ кв. м} = 9 \text{ машино-мест}$ (из них 10 процентов – 1 машино-место для личного транспорта маломобильных групп населения).

7) станция скорой помощи. Согласно таблице 5.2 СП 158.13330 – 2 машино-места на 10 тыс. жителей.

Итого необходимое количество машино-мест:

$16 + 318 + 38 + 77 + 8 + 9 + 2 = 468 \text{ машино-мест}$ (из них 47 машино-мест для личного транспорта маломобильных групп населения).

Проектом планировки предполагается размещение 9 машино-мест (4 машино-места на 1 этаже и 5 машино-мест на территории) для автокомплекса.

С учетом строящегося объекта на проектируемой территории есть возможность размещения 391 машино-место, что составляет 84 процента от требуемого количества, так же в шаговой доступности (примерно 700 метров) расположен земельный участок стоянки-спутника с кадастровым номером 29:22:070302:18, расположенный по адресу: г. Архангельск, территориальный округ Вараино-Фактория, ул. Воронина, дом 24, корпус 1.

4.2. Расчет площади застройки и поэтажной площади.

Расчет площади застройки и поэтажной площади для зоны О1 представлен в таблице 4.

Таблица 4

Адрес объекта	Количество наземных этажей	Площадь застройки, кв. м	Поэтажная площадь наземных этажей, кв. м
Существующее положение г. Архангельск, просп. Ленинградский, д. 255 (ТЦ "Петромост")	2	8 276	12 884
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 3	3	687	1 530

Адрес объекта	Количество наземных этажей	Площадь застройки, кв. м	Полэтажная площадь наземных этажей, кв. м
(здание суда)			
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 3, корп. 1 (автокомплекс "НЗ")	1	199	199
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, корп. 2 (спортзал)	2	1 494	2 988
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 5 (заброшенное здание)	1	248	248
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1 (Ломоносовский дворец культуры)	3	3 189	4 338
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, корп. 1 (магазин)	2	188	241
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, стр. 1 (ТП)	1	60	60
Объект незавершенного строительства 29:22:070202:1320	-	3 064	-
Итого		17 405	22 488
Расчетный период строительства			
Автокомплекс по ул. Никитова	2	231	462
Итого		231	462

Расчет площади застройки и полэтажной площади для зоны О2 представлен в таблице 5.

Таблица 5

Адрес объекта	Количество наземных этажей	Площадь застройки, кв. м	Полэтажная площадь наземных этажей, кв. м
Существующее положение			
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 5, корп. 2 (станция скорой медицинской помощи)	1 - 2	727	1 076
Итого		727	1 076

5. Основные технико-экономические показатели

В соответствии с положением о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), коэффициент плотности застройки для многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) установлен – 3,0; для зоны специализированной общественной застройки (О2) установлен 2,4.

Площадь проектируемой территории = 72 854 кв. м.

Площадь многофункциональной общественно-деловой зоны (O1) = 602 45 кв. м.

Площадь зоны специализированной общественной застройки (O2) = 3 981 кв. м.

Площадь транспортной зоны (Т) = 8 628 кв. м.

Основные технико-экономические показатели для зоны O1 представлены в таблице 6.

Таблица 6.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Сущест. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1	Территория в границах проектирования	тыс. кв. м	60,245	60,245	60,245
2	Объекты культурно-бытового обслуживания, административно-делового назначения, магазины и прочие нежилые здания (всего)	тыс. кв. м общей площади	22,488	0,462	22,950
3	Площадки для игр детей, для занятий физкультурой взрослого населения, площадки для отдыха	тыс. кв. м	0,557	0,557	0,557
4	Площадь застройки	тыс. кв. м	17,405	0,231	17,636
4.1	Площадь озеленения	тыс. кв. м	26,297	0,057	26,354
4.2	Коэффициент плотности застройки		0,4 ¹	-	0,4 ¹
4.3	Коэффициент застройки		0,3 ^{2**}	-	0,3 ^{**}
4.4	Процент озеленения	%	39	-	39
5	Улично-дорожная сеть и транспорт, тротуары	тыс. кв. м	22,381	-	22,381

¹ Коэффициент плотности застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала):

существующее положение: 22 488 кв. м / 60 245 кв. м = 0,46

расчетный срок: 22 488 кв. м + 462 кв. м / 60 245 кв. м = 0,4.

² Коэффициент застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 как отношение площади занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала):

существующее положение: 17 636 кв. м / 60 245 кв. м = 0,3 6

расчетный срок: 17 636 кв. м + 231 кв. м / 60 245 кв. м = 0,3.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существ. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
6	Сооружения для обслуживания и хранения транспортных средств	тыс. кв. м общей площади	5,196	0,231	5,427
	а) гаражи, паркинги	тыс. кв. м	0,246	0,231	0,477
	б) автостоянки открытые	тыс. кв. м	4,950	-	4,950

Коэффициент плотности застройки для многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) = 3,0.

Площадь застройки, которую можно разместить на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1): $180\,735 \text{ кв. м} = 60\,245 * 3,0$ (максимально допустимая площадь объектов).

Надземная площадь существующих объектов на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) (определяется согласно информации из Единого государственного реестра недвижимости) = 22 488 кв. м.

Надземная площадь планируемых объектов на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1): $180\,735 - 22\,488 = 158\,247 \text{ кв. м}$.

Основные технико-экономические показатели для зоны О2 представлены в таблице 7.

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существ. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1	Территория в границах проектирования	тыс. кв. м	3,981	3,981	3,981
2	Площадь застройки	тыс. кв. м	0,727	-	0,727
3	Площадь озеленения	тыс. кв. м	1,953	1,953	1,953
4	Коэффициент плотности застройки		0,3 ¹	-	0,3 ¹
5	Коэффициент застройки		0,2 ²	-	0,2 ¹
6	Процент озеленения	%	39	-	39

¹ Коэффициент плотности застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала): существующее положение: $1\,076 \text{ кв. м} / 3\,981 \text{ кв. м} = 0,3$

² Коэффициент застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 как отношение площади занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала): существующее положение: $727 \text{ кв. м} / 3\,981 \text{ кв. м} = 0,2$

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Сущест. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
7	Улично-дорожная сеть и транспорт, тротуары	тыс. кв. м	1,333	-	1,333

Коэффициент плотности застройки для зоны специализированной общественной застройки (О2) = 2,4.

Площадь застройки, которую можно разместить на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1): 9 554 кв. м = 3 981 * 2,4 (максимально допустимая площадь объектов).

Надземная площадь существующих объектов на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) (определяется согласно информации из Единого государственного реестра недвижимости) = 1 076 кв. м.

Надземная площадь планируемых объектов на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) не планируется.

6. Обеспечение жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

6.1. Объекты транспортной инфраструктуры

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется с магистралей районного значения – просп. Ленинградского, ул. Папанина, ул. Холмогорской, ул. Никитова.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами по просп. Ленинградскому, ул. Никитова, ул. Папанина и такси.

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент нет.

6.2. Объекты социальной инфраструктуры

Территория проектирования находится в части города, насыщенной объектами социальной инфраструктуры. На участке расположены отдельно стоящие здания торгового центра "Петромост" (продукты питания, одежда, аптека, мастерские, салон сотовой связи, магазин электроники и бытовой техники, строительный магазин, сантехника, банкоматы, химчистка, прачечная, канцтовары, детские товары, кафе и др.), здание суда, Ломоносовский дом культуры, спортивный зал, автосервис, автостоянки.

6.3. Объекты коммунальной инфраструктуры.

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры: водопровод, канализация, теплоснабжение, ливневая канализация, электроснабжение, связь.

Необходимость в строительстве дополнительных инженерных сетей и переноса существующих – в соответствии с техническими условиями.

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

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 8.

Таблица 8

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Этап проектирования	Этап строительства
Объекты капитального строительства не жилого назначения			
1	Автокомплекс по ул. Никитова	2 квартал 2021 - 4 квартал 2022 года	3 квартал 2022 - 4 квартал 2023 года
Объекты транспортной инфраструктуры			
2	Благоустройство территории (надземные парковки, внутриквартальные проезды) Автокомплекса по ул. Никитова	2 квартал 2021 - 4 квартал 2022 года	В соответствии с готовностью объекта
Объекты коммунальной инфраструктуры			
3	Сети инженерных коммуникаций Автокомплекса по ул. Никитова	2 квартал 2021 - 4 квартал 2022 года	В соответствии с готовностью объекта

к проекту внесения изменений
в проект планировки района Варавино-
Фактория муниципального образования
"Город Архангельск" в части территории
в границах ул. Папанина,
просп. Ленинградского, ул. Никитова
и ул. Холмогорской площадью 7,2854 га

