

Проектная мастерская

АРХкуд

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектная мастерская АрхКуд»

Регистрационный номер члена
в реестре СРО: 0131 от 24.03.2014г.

Заказчик: ООО «СДСУ»

Объект: «Проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования «Город Архангельск» в границах элемента планировочной структуры: ул. Никитова, ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградский площадью 44,0038 га».

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

69-22-01-ППТ

**Том 1
Основная часть**

Главный инженер проекта: _____ /А. Г. Калининков/

М.П.

2022 год

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание (№ стр.)
69-22-01-ППТ.С	Содержание тома	2
69-22-01-ППТ.ТР	Таблица регистрации изменений	3
69-22-01-ППТ.ТЧ	Текстовая часть	4.1-4.16
	1 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.	
	1.1 Общие положения	
	1.2 Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории	
	1.2.1 Расчет коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки	
	1.2.2 Техничко-экономические показатели на основании варианта планировочного решения застройки территории	
	1.3 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.	
	1.3.1 Жилые объекты	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

69-22-01-ППТ.С

Содержание тома



Проектная мастерская

АРХкуб

Стадия	Лист	Листов
Р	1	2

Изм.	Кол. Уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разработал		Бисерова Т.А.			27.02.23
Проверил		Калиненков А.Г.			27.02.23
Н. контр.		Калиненков А.Г.			27.02.23
ГИП		Калиненков А.Г.			27.02.23

1. **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.**

1.1 Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки территории выполнен ООО «Проектная мастерская АрХкуб», Архангельск, член саморегулируемой организации «Союз проектировщиков», регистрационный номер в государственном реестре СРО: 0131 от 24.03.2014г.

Проект разработан на основании:

- Распоряжения Главы городского округа «Город Архангельск» №4516р от 28.07.2022г. «О внесении изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования «Город Архангельск» в границах элемента планировочной структуры: ул. Никитова, ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградский площадью 44,0038 га»;

- Задания на внесение изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Никитова, ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградский площадью 44,0038 га

- Топографических данных, предоставленных департаментом градостроительства Администрации муниципального образования «Город Архангельск»;

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29.09.20г. №68-п (в ред. с изм. от 10.06.2022г. №41-п) (далее ПЗЗ г. Архангельска),

- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденных решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017г. №567 (Далее МНГП);

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области в редакции от 04.08.2022 г. №570-пп (Далее РНГП);

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Далее СП 42.13330.2016);

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» (Далее СП 4.13130.2013);

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

69-22-01-ППТ.ТЧ

Изм.	Кол. Уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата						
						Текстовая часть					
Разработал		Бисерова Т.А.			27.02.23				Стадия	Лист	Листов
Проверил		Калининков А.Г.			27.02.23				Р	1	17
Н. контр.		Калининков А.Г.			27.02.23				 Проектная мастерская АРХкуб		
ГИП		Калининков А.Г.			27.02.23						

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых районов» (Далее СП 476.1325800.2020);
- СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75 (Далее СП 82.13330.2016);
- СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования (Далее СП 396.1325800.2018);
- СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи» (Далее СП 2.4.3648-20).

В работе учитывалась и анализировалась следующая документация:

- Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный решением Архангельской городской Думы с изменениями от 27.05.2022 № 40-п (Далее Генеральный план города);
- Проект планировки района «Варавино-Фактория» муниципального образования «Город Архангельск» (Далее ППТ «Варавино-Фактория»);
- 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, утвержденный распоряжением №490р от 01.02.22г.

Проект планировки определяет:

- концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;
- параметры застройки;
- очередность освоения территории;
- развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения;
- организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания.

Масштаб материалов в графической части проекта: М1:5 000, М1:2000.

Проект планировки территории состоит из основной части (Том1) и материалов по обоснованию проекта планировки (Том 2).

1.2 Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки осуществлены на основании действующего ППТ Варавино-Фактория и ПЗЗ г. Архангельска.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обновлением инженерной инфраструктуры;
- создание безопасной среды.

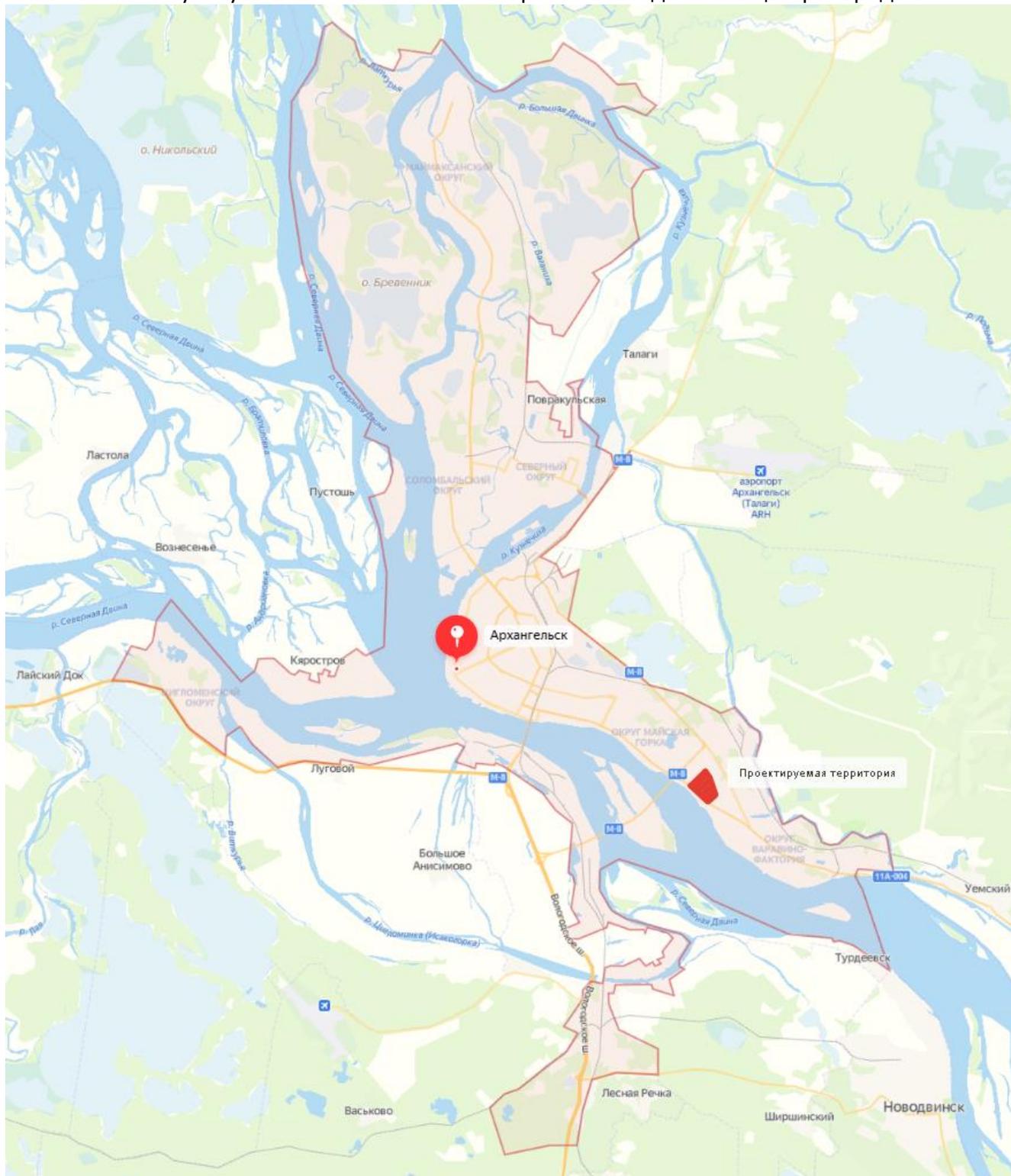
Проектом предлагается возведение многоквартирного жилого дома этажностью до 14 этажей включительно (поз. 22). В проекте учтены положения, касающиеся объекта общественного назначения вблизи ул. Русанова (поз. 38), согласно «Проекту внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова и просп. Ленинградского площадью 11,3434 га, утвержденному распоряжением №490р от 01.02.22г.»

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			69-22-01-ППТ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

Целью разработки проекта планировки является:

- повышение плотности населения;
- решение вопроса хранения и размещения транспортных средств за счет упорядочивания сети внутридворовых проездов, открытых парковок;
- обеспечение жильцов территории необходимыми площадками общего пользования и озелененными территориями, удобными и безопасными пешеходными связями.

Территория находится в округе Варавино-Фактория и ограничена с юго-западной стороны просп. Ленинградским, с северо-восточной ул. Воронина, с северо-западной ул. Никитова и с юго-восточной ул. Русанова. Расстояние от исторического и делового центра города 8 км.



Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

В соответствии с ПЗЗ г. Архангельска, проектируемая территория входит в зоны градостроительного зонирования Ж4, О2, Пл, Т. Им соответствуют следующие виды разрешенного использования:

Зона Ж4 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»:

Основные виды разрешенного использования территории:

- 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 территории:

- 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 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)

Зона О2 «Зона специализированной общественной застройки»:

Основные виды разрешенного использования:

- 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)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования территории:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- Коммунальное обслуживание (3.1)

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

69-22-01-ППТ.ТЧ

Лист

4

- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Спорт (5.1)

Зона Пл «Зона озелененных территорий общего пользования»:

Основные виды разрешенного использования:

- Запас (12.3)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования территории:

- Религиозное использование (3.7)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Парки культуры и отдыха (3.6.2)
- Общественное питание (4.6)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Автомобильный транспорт (7.2)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Зона Т «Зона транспортной инфраструктуры»:

Основные виды разрешенного использования:

- Транспорт (7.0)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Служебные гаражи (4.9)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Условно разрешенные виды использования территории:

- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

1.2.1 Расчет коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки

С учетом варианта планировочных решений застройки территории, представленного в Томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки» коэффициент застройки сравнивается с показателями, указанными в Приложении Б СП 42.13330.2016, т.к. данный показатель не зафиксирован в МНГП и находится по формуле:

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

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

$S_{\text{зоны}}$ – площадь зоны, га

Для зоны Ж4:

При 1 варианте: $S_{\text{застр}} = 61161,1/10000=6,1161\text{га}$

$S_{\text{зоны}} = 32,4935 \text{ га.}$

$k_{\text{застр}}=6,1161/32,4935=0,188$ не превышает нормативного показателя 0,4.

При 2 варианте: $S_{\text{застр}} = 61682,1/10000=6,1682 \text{ га}$

$S_{\text{зоны}} = 32,4935 \text{ га.}$

$k_{\text{застр}}=6,1682/32,4935=0,190$ не превышает нормативного показателя 0,4.

При 3 варианте: $S_{\text{застр}} = 61409,1/10000=6,1409 \text{ га}$

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

69-22-01-ППТ.ТЧ

Лист

5

$S_{\text{зоны}} = 32,4935$ га.

$k_{\text{застр}} = 6,1409 / 32,4935 = 0,189$ не превышает нормативного показателя 0,4.

Для зоны О2 не меняется, т.к. не вносятся изменений.

Для зоны Пл – не устанавливается.

Коэффициент плотности застройки определяется отношением площади всех этажей зданий и сооружений к площади зоны.

$k_{\text{пл. застр}} = \sum S_{\text{эт}} / S_{\text{зоны}}$, где

$\sum S_{\text{эт}}$ – сумма площади всех этажей (наземной и надземной части застройки) во внешних габаритах ограждающих конструкций, га. Площадь этажа измеряют между внутренними поверхностями наружных стен на уровне пола (без учета плинтусов).

$\sum S_{\text{эт}} = (\sum S_{\text{ж.ф}} + S_{\text{о.з.}} + S_{\text{инж.}}) * 0,9$, где

$S_{\text{ж.ф}}$ - площадь этажей существующего сохраняемого и нового строительства жилого фонда, га

$S_{\text{о.з.}}$ – 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.

0,9 – понижающий коэффициент площади этажа относительно площади застройки (за вычетом наружных стен). Определен расчетным методом по объектам-аналогам.

Коэффициент плотности застройки сравнивается с показателями, определенными в П.2 «Положение о территориальном планировании муниципального образования «Город Архангельск» в составе Генерального плана города.

Для зоны Ж4

При 1 варианте:

$\sum S_{\text{этаж}} = (936,6 * 14 + 9116,32 * 9 + 41631,49 * 5 - 833,17 + 11133,21 + 2090,16 - 178,05 + 600) / 10000 * 0,9 = 28,6019$ га

$k_{\text{пл. застр}} = 28,6019 / 32,4935 = 0,88$ (не превышает показателя 2 для Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более))

При 2 варианте:

$\sum S_{\text{этаж}} = (1457 * 9 + 9116,32 * 9 + 41631,49 * 5 - 833,17 + 11133,21 + 2090,16 - 178,05 + 600) / 10000 * 0,9 = 28,6016$ га

$k_{\text{пл. застр}} = 28,6016 / 32,4935 = 0,88$ (не превышает показателя 2 для Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более))

При 3 варианте:

$\sum S_{\text{этаж}} = (1184 * 9 + 9116,32 * 9 + 41631,49 * 5 - 833,17 + 11133,21 + 2090,16 - 178,05 + 600) / 10000 * 0,9 = 28,3805$ га

$k_{\text{пл. застр}} = 28,3805 / 32,4935 = 0,873 = 0,87$ (не превышает показателя 2 для Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более))

Для зоны О2 не меняется, т.к. не вносятся изменений.

Для зоны Пл – не устанавливается.

Дополнительно проведем расчет соблюдения процента застройки на ЗУ 29:22:070206:2645

$\%_{\text{застр}} = S_{\text{заст}} / S_{\text{террит}} * 100\%$, где

При 1 варианте:

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					Лист
			69-22-01-ППТ.ТЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		

$S_{\text{заст}}$ – площадь застройки, м²; $S_{\text{заст}}=936,6\text{ м}^2$

$S_{\text{террит}}=5246\text{ м}^2$

$\%_{\text{застр}}=936,6/5246*100\%=17,9\%$ Процент застройки не превышает допустимого.

При 2 варианте:

$S_{\text{заст}}$ – площадь застройки, м²; $S_{\text{заст}}=1457\text{ м}^2$

$S_{\text{террит}}=5246\text{ м}^2$

$\%_{\text{застр}}=1457/5246*100\%=27,8\%$ Процент застройки не превышает допустимого.

При 3 варианте:

$S_{\text{заст}}$ – площадь застройки, м²; $S_{\text{заст}}=1184\text{ м}^2$

$S_{\text{террит}}=5246\text{ м}^2$

$\%_{\text{застр}}=1184/5246*100\%=22,6\%$ Процент застройки не превышает допустимого.

Для ЗУ 29:22:070207:1 показатели см. 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, утвержденный распоряжением №490р от 01.02.22г.

Расчет численности населения проектируемой территории по Таблице 5.1 СП 42.13330.2016:

Для определения численности, зададимся нормой площади жилья:

- для существующей сохраняемой застройки **25 м²** на одного человека, т.к. существующая застройка в большей части построена до 90-х годов и изначально являлась муниципальным жильем, а также есть объекты, построенные после 90-х годов с более высоким уровнем комфортности;

- для проектируемой застройки **30 м²** на человека.

Для 1 и 2 варианта: $(239707,5\text{ м}^2 / 25\text{ м}^2/\text{чел.}) + (11146,1\text{ м}^2 / 30\text{ м}^2/\text{чел.}) = 9\,588,3 + 371,54 = 9\,959,84\text{ чел.} \approx 9960\text{ чел.}$

Для 3 варианта: $(239707,5\text{ м}^2 / 25\text{ м}^2/\text{чел.}) + (9058\text{ м}^2 / 30\text{ м}^2/\text{чел.}) = 9\,588,3 + 301,93 = 9890,23\text{ чел.} \approx 9891\text{ чел.}$

Для расчета социальных объектов инфраструктуры (детские сады и общеобразовательные учреждения) принимаем кол-во проживающих на территории = 9960 чел.

Существующая плотность проектируемой территории составляет:

9589 чел./44,0038 га \approx 218 чел./га.

Проектируемая для 1 и 2 варианта: 9960 чел./44,0038га \approx 227 чел./га.

для 3 варианта: 9891 чел./44,0038га \approx 225 чел./га.

Согласно Таблицы 1 МНГП плотность не превышает нормативных показателей.

1.2.2 Техничко-экономические показатели

1 вариант планировочного решения застройки территории*:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
1	Проектируемая территория	га	44,0038
2.	Жилищный фонд:		
2.1	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м2	239707,5
2.2	Демонтируемый жилищный фонд	м2	-
2.3	Новое строительство	м2	11146,1

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			69-22-01-ППТ.ТЧ						7
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

3.	Общественная застройка		
3.1	Существующая сохраняемая общественная застройка (отдельностоящие здания, пристроенные и встроенные в составе жилых объектов)	м2	60642,2
3.2	Демонтируемая застройка	м2	178,05
3.3	Новое строительство	м2	600
4.	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения		
4.1	Существующие сохраняемые здания и сооружения	м2	2486,4
4.2	Демонтируемые здания и сооружения	м2	409,1
4.3	Новое строительство	м2	-
5.	Площадь застройки**	га	7,3528
6.	Площадь проездов, парковок	га	7,1295
7.	Площадь тротуаров, площадок общ. пользования	га	5,1925
8.	Площадь озеленения	га	22,5975
9.	Процент озеленения	%	51,35
10	Коэффициент застройки для Ж4		0,188
11	Коэффициент плотности застройки Ж4		0,88

2 вариант планировочного решения застройки территории*:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
1	Проектируемая территория	га	44,0038
2.	Жилищный фонд:		
2.1	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м2	239707,5
2.2	Демонтируемый жилищный фонд	м2	-
2.3	Новое строительство	м2	11146,1
3.	Общественная застройка		
3.1	Существующая сохраняемая общественная застройка (отдельностоящие здания, пристроенные и встроенные в составе жилых объектов)	м2	60642,2
3.2	Демонтируемая застройка	м2	178,05
3.3	Новое строительство	м2	600
4.	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения		
4.1	Существующие сохраняемые здания и сооружения	м2	2486,4
4.2	Демонтируемые здания и сооружения	м2	409,1
4.3	Новое строительство	м2	-

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

5.	Площадь застройки**	га	7,4049
6.	Площадь проездов, парковок	га	7,1294
7.	Площадь тротуаров, площадок общ. пользования	га	5,2273
8.	Площадь озеленения	га	22,6610
9.	Процент озеленения	%	51,50
10	Коэффициент застройки для Ж4		0,190
11	Коэффициент плотности застройки Ж4		0,88

3 вариант планировочного решения застройки территории*:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина
1	Проектируемая территория	га	44,0038
2.	Жилищный фонд:		
2.1	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м2	239707,5
2.2	Демонтируемый жилищный фонд	м2	-
2.3	Новое строительство	м2	9058
3.	Общественная застройка		
3.1	Существующая сохраняемая общественная застройка (отдельностоящие здания, пристроенные и встроенные в составе жилых объектов)	м2	60642,2
3.2	Демонтируемая застройка	м2	178,05
3.3	Новое строительство	м2	600
4.	Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения		
4.1	Существующие сохраняемые здания и сооружения	м2	2486,4
4.2	Демонтируемые здания и сооружения	м2	409,1
4.3	Новое строительство	м2	-
5.	Площадь застройки**	га	7,3776
6.	Площадь проездов, парковок	га	7,1581
7.	Площадь тротуаров, площадок общ. пользования	га	5,2163
8.	Площадь озеленения	га	22,6530
9.	Процент озеленения	%	51,48
10	Коэффициент застройки для Ж4		0,189
11	Коэффициент плотности застройки Ж4		0,87

* Представленные данные ТЭП не носят регламентирующий характер и составлены на основании листов 7, 8, 9 раздела 69-22-01-ППТ «Материалы по обоснованию».

**Площадь застройки на проектируемом земельном участке не менее 10% и не более 40% согласно Статье 26 ПЗЗ муниципального образования "Город Архангельск".

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	69-22-01-ППТ.ТЧ	Лист
							9

1.3 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.

1.3.1 Жилые объекты

На проектируемой территории расположены средне-, мало- и многоэтажная застройка.

Проектом предлагается 3 варианта возведения многоквартирного жилого дома:

- **1 вариант** этажностью 14 этажей при более компактной конфигурации в плане (поз. 22 см. лист 7 69-22-01-ППТ «Материалы по обоснованию»). Нормируемая площадь здания 11146,1м². При этом варианте сохраняются существующие зеленые насаждения между торцом проектируемого здания и существующим проездом, отделяющим существующие жилые дома с адресом: пр. Ленинградский д. 271, к. 1, к. 2, к. 3 – меньше волнений и отрицательно настроенных граждан, проживающих на данной территории. С экономической точки зрения данный вариант также более обоснован: меньше комплектов лифтов, меньше площадь кровли.

- **2 вариант** этажностью 9 этажей при большей площади застройки сохраняет площадь в 11146,10 м² (поз. 22 см. лист 8 69-22-01-ППТ «Материалы по обоснованию»), как и в первом варианте. Но для обеспечения проезда пожарной техники придется пожертвовать взрослыми существующими зелеными насаждениями. Потребуется больше количество лифтов, т.к. дом исходя из своей конфигурации будет иметь уже два подъезда (возможно проходных).

- **3 вариант** представляет собой два одноподъездных девятиэтажных жилых здания (поз. 22 см лист 9 69-22-01-ППТ «Материалы по обоснованию»). Наиболее экономически невыгодный, т.к. потребует в два раза больше вводов инженерных сетей, два тепловых пункта, электрощитовых, при этом нормируемая площадь меньше, чем в предыдущих вариантах. Также для обеспечения проезда пожарной техники придется пожертвовать взрослыми существующими зелеными насаждениями, как и во втором варианте.

Исходя из описания каждого варианта, выбор останавливаем на варианте №1, который отражен на чертеже планировки территории Тома 1 69-22-01-ППТ.

При этом не производится снос жилого фонда.

1.3.2 Производственные объекты

На рассматриваемой территории расположены опасные производственные объекты - газораспределительные установки.

1.3.3. Общественно-деловые объекты

На рассматриваемой территории расположены здания общественного назначения: магазины, административные здания, здание полиции и помещения участковых, помещения автошколы, библиотека, похоронные услуги, офисные помещения, школа искусств, спортивные залы.

1.3.4 Социальная инфраструктура

Нормы расчета детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ, – по Таблице

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			69-22-01-ППТ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

4 МНГП, предприятий торговли- по Таблице 7 МНГП, предприятия питания по Приложению Д СП 42.13330.2016 исходя из максимально возможной численности населения территории при разных вариантах (для расчета взят 1 и 2 вариант, т.к. при 3 варианте показатели будут незначительно меньше).

Таблица 1. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур

Показатель	Количество мест			
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Предприятия торговли	Предприятия обществ. питания
Нормативный показатель	100 мест на 1 тыс. чел.	180 мест на 1 тыс. чел.	280м ² на 1 тыс. чел.	8 мест на 1 тыс. чел.
Численность населения 9960 чел. (1 и 2 вариант с наибольшими показателями)	996 мест	1793 мест	2789 м.кв.	80 мест

Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения, расположенные в границах проектируемой территории с радиусом обслуживания 500 м (согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20 территория не относится к стесненной городской застройке или к труднодоступной местности, поэтому принят радиус обслуживания 500 м, а не 800 м):

- детский сад №172 «Клюковка», Ленинградский просп., 269, к. 2- 487 мест (расположен в границах проектируемой территории),
- детский сад №172 «Клюковка», корпус 2 ул. В.И. Воронина, 31, к. 4 - 475 мест (расположен в границах проектируемой территории),
- детский сад №11 «Полянка», ул. В.И. Воронина, 33, к. 1 – 436 мест (расположен в границах проектируемой территории).

Дополнительно есть дошкольные учреждения на смежных территориях:

- детский сад №16 «Дубок», ул. В.И. Воронина, 45, к. 2 - 126 мест (220 м по кратчайшему пути до проектируемой территории),
- детский сад №11 «Полянка», ул. В.И. Воронина, 28, к. 2 - 420 мест (280 м по кратчайшему пути до проектируемой территории),
- детский сад №154 «Колобок», ул. Почтовый Тракт, 4 – 181 место (230 м по кратчайшему пути до проектируемой территории).

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются:

существующая вместимость $487+475+436+126+420+181=2125$ мест при необходимом количестве 996 места. Настоящим проектом не предусматривается строительство детского сада. Доступность выполняется.

См. графическую часть 69-22-01-ППТ Том 2, лист 1.

Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения, расположенные в границах проектируемой территории с радиусом обслуживания 500 м (согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-

Взам. Инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	69-22-01-ППТ.ТЧ	Лист
					11								

20 территория не относится к стесненной городской застройке или к труднодоступной местности, поэтому принят радиус обслуживания 500 м, а не 800 м):

- начальная школа №26, ул. В.И. Воронина, 37, к. 3, средняя школа №26 (5-11 классы), ул. В.И. Воронина, 37, к. 4 - 1158 мест (расположена в границах проектируемой территории),
- общеобразовательная школа №28, ул. В.И. Воронина, 27 - 1072 места (расположена в границах проектируемой территории).

Дополнительно на смежных территориях расположены школы:

- начальная школа №30, Квартальная ул., 15 – 375 мест (140 м по кратчайшему пути до проектируемой территории),
- средняя школа №30, Квартальная ул., 10 - 430 мест (210 м по кратчайшему пути до проектируемой территории).

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются:

существующая вместимость $1158+1072+375+420=3125$ мест при необходимом количестве 1793 места.

Согласно проекту, не предполагается строительство общеобразовательной школы. Доступность выполняется.

См. графическую часть 69-22-01-ППТ Том 2, лист 1.

Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания.

В границах территории проектирования расположены предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, предприятия общественного питания, встроенные в 1 этажи жилых домов, пристроенные или отдельностоящие здания.

Таблица 2. Показатели обеспеченности территории объектами продовольственного и непродовольственного назначения.

Поз. согласно ведомости зд. и сооруж.	Назначение здания/помещения, исходные показатели*	Адрес	Расчетные ед.	Показатель
3	Сущ. жилой дом с пом. общ. назн.	Ул. Никитова, 6		
	Магазин специализированный		м ²	113,5
5	Сущ. Продуктовый магазин, аптека	Ул. Никитова, 10, с. 2	м ²	613,2
6	Сущ. Торговый центр	Ул. Никитова, 10	м ²	1823,3
7	Сущ. жилой дом с пристр. пом. общ. назн. (магазин)	Ул. Никитова, 12, к. 1	м ²	209,7
10	Сущ. общ. здание (магазин)	Ул. Никитова, 18, к. 2	м ²	548,7
17	Сущ. общ. здание (магазин)	Ленинградский просп.т, 271к2	м ²	95,3

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	69-22-01-ППТ.ТЧ	Лист
							12

23	Сущ. общ. здание (магазин не эксплуатируется)	Ул. В.И. Воронина, 29, к. 4	м ²	491,6
29	Сущ. общ. здание (магазин)	улица В.И. Воронина, 29к3	м ²	139,8
30	Сущ. общ. здание (магазин)	Ленинградский просп., 273, к. 2, с. 1	м ²	111,4
32	Сущ. общ. здание (магазин)	Ленинградский просп., 275, к. 1	м ²	721,9
36	Сущ. жилой дом со встр. пом. общ. назн.	Ул. Русанова, 7		
	магазин		м ²	152,6
38	Проект. Здание общественного назначения (магазин)*	Ленинградский просп., 285	м ²	600
44	Сущ. общ. здание (магазин)	Ул. Никитова, 16, к. 1	м ²	42,5
46	Сущ. общ. здание (магазин)	улица Никитова, 12, с. 2	м ²	27,2
51	Сущ. магазин	Ул. Никитова, 18, к. 1	м ²	392,6
Всего			м²	6210

* Показатели приняты согласно 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, утвержденный распоряжением №490р от 01.02.22г.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве $9960 \cdot 280 / 1000 = 2789 \text{ м}^2$.

Таблица 3. Показатели обеспеченности территории предприятиями общественного питания

Поз. согласно ведомости зд. и сооруж.	Назначение здания/помещения, исходные показатели*	Адрес	Расчетные ед.	Показатель
2	Сущ. здание общ. питания и бильярдная	Ул. Никитова, 4		
	190 мест в общ. питании		мест	190
31	Сущ. здание общ. питания	Ленинградский просп., 273, к. 2, с. 1	мест	50
45	Сущ. здание обществ. питания	улица Никитова, 12, с.1	мест	15
Всего			мест	255

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

69-22-01-ППТ.ТЧ

Лист

13

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 255 мест при необходимом количестве 80 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса (500 м согласно Таблице 10.1 СП 42.13330.2016 при многоэтажной застройке в городских населенных пунктах) обслуживания данными предприятиями и доступность выполняется.

Объекты физической культуры и спорта местного значения

Таблица 4. Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно Таблицы 5 МНГП

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Проектное решение
Стадион	мест на трибунах	45	45 x 9,960=449 мест
Спортзал	м ² площади пола	350	350 x 9,960=3586 м ²
Бассейн	м ² зеркала воды	75	75 x 9,960= =777 м ²

В границах проектируемой территории расположен зал Федерация айкидо Поморья (ул. В.И. Воронина, д. 29, к. 2). Через ул. В.И. Воронина – ФОК (ул. В.И. Воронина, д. 28), через ул. Никитова - фитнес-зал «Оранжевое настроение» (ул. Никитова, д. 9, к. 1) в шаговой доступности (от границ ППТ не более 150м).

Доступность учреждений физкультурно-оздоровительных занятий - 500м, физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1500м (согласно Таблице 10.1 СП 42. 13330.2016). Доступность соблюдается.

Предприятия бытового обслуживания и связи

Таблица 5. Нормативы обеспеченности объектами социального и коммунально – бытового обеспечения согласно Таблицы 8 МНГП

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Формула расчета
Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	9	9*9,960≈90
Бани, сауны	мест	8	8*9,960≈80
Гостиницы	мест	6	6*9,960≈60

В границах территории проектирования и на соседних территориях в шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, фотостудия, ателье, ремонт техники, а также:

Поз. согласно ведомости зд. и сооруж.	Назначение здания/помещения, исходные показатели*	Адрес
9	Сущ. жилой дом со встроенным пом. общ. назначения (почта №163062)	Ул. В.И. Воронина, 39
49	Сущ. жилой дом со встроенным пом. общ. назн. (почта №163057)	Ленинградский просп., 277
50	Сущ. Общ. Здание (похоронные услуги)	Ул.Никитова, 10, с. 1

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	69-22-01-ППТ.ТЧ	Лист
							14

6	Сущ. Торговый центр (сауна)	Ул. Никитова, 10
	Баня	Ул. Заливная, д. 1
	Сауна	ул. Кононова, 9
	Баня	Дачная ул., 47
	Баня, сауна	Дачная ул., 28
	Почта №163030	ул. В.И. Воронина, 4
	Почта №163088	ул. Никитова, д. 9, к. 1
	Гостевой комплекс	ул. Танкистов, 25А

Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения, расположенные на соседних территориях в шаговой доступности:

- ГБУЗ АО Городская клиническая больница №4, Поликлиника №4 Дачная ул., 30 (460 м по кратчайшему пути до проектируемой территории),
- Детская поликлиника №4 ул. Дачная 40, к. 1 (490 м по кратчайшему пути до проектируемой территории),
- Стоматологическое отделение №2 ул. Папанина, д. 9 (410 м по кратчайшему пути до проектируемой территории),
- медцентр, клиника «Георгин», Дачная ул., 50 (810 м по кратчайшему пути до проектируемой территории),
- Госпиталь ветеранов войны, ул. В.И. Воронина, 24 (90 м по кратчайшему пути до проектируемой территории).

Радиус обслуживания поликлиник и их филиалов в городских населенных пунктах – 1000м (согласно Таблице 10.1 СП 42. 13330.2016). Доступность соблюдается.

1.3.5 Коммунальная инфраструктура

На проектируемой территории расположены инженерные сети газоснабжения, хозяйственно-фекальной канализации и водоснабжения, дренажной и ливневой канализации, воздушные линии электропередач и освещения, теплосеть, подземные сети электроснабжения, сети связи. Можно сделать вывод, что инженерная инфраструктура сформирована. Имеются опасные производственные объекты системы газоснабжения, трансформаторные подстанции, КНС.

Инженерные сети не попадают в проектируемое пятно застройки. Конкретное положение проектируемых сетей, а также точки подключения инженерных сетей, необходимых для эксплуатации Объекта, уточняется на стадии «Проект» в соответствии с техническими условиями, выданными энергоснабжающими организациями. Ориентировочные расчетные расходы воды, тепловые и электрические нагрузки на вновь строящийся объект приводятся в Таблице 6. Расчетные расходы воды, тепловые и электрические нагрузки существующих Объектов остается без изменений относительно заданных значений в ППТ Варавино-Фактория.

Таблица 6

Вариант	Сумма площадей квартир:	Водоснабжение, м ³ /сут.	Водоснабжение, м ³ /ч.	Теплоснабжение, Гкал/ч.	Эл.снабжение, кВт
1 и 2	11146	60	9	1,13	397
3	9058	49	8	0,92	323

Указанные нагрузки приблизительные, не носят регламентирующего характера и составлены по объектам-аналогам, требуют уточнения в процессе проектирования.

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			69-22-01-ППТ.ТЧ						15
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

2. 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 в данном проекте определена следующим образом:

- **1 этап:** в зоне Ж4 на ЗУ 29:22:070207:1 предусматривается возведение здания общественного назначения (магазин) (поз. 38) согласно 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, утвержденного распоряжением №490р от 01.02.22г. Определен срок строительства объекта – 1 квартал 2023г.

- **2 этап:** в зоне Ж4 предусматривается возведение многоквартирного жилого дома (поз. 22) и обустройство территории общего пользования вблизи объекта в граница ЗУ 29:22:070206:2645 до 2030* года.

* Сроки реализации могут быть уточнены в соответствии с возможностями Застройщика.

Графическое отображение этапов развития территории см. лист 2 раздела 69-22-01-ППТ «Материалы по обоснованию».

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
			69-22-01-ППТ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				