



Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:
ООО "Соломбальская Слобода"

Проект внесения изменений в проект
планировки района "Варавино-Фактория"
муниципального образования
"Город Архангельск" в границах
территориальной зоны О2 и Пл 1
площадью 6,1244 га

23.22 - ППТ.1
Том 1. Проект внесения изменений
в проект планировки
Основная часть

г. Архангельск
2022 г.

Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:
ООО "Соломбальская Слобода"

Проект внесения изменений в проект
планировки района "Варавино-Фактория"
муниципального образования
"Город Архангельск" в границах территориальной
зоны О2 и Пл 1
площадью 6,1244 га

23.22 - ППТ.1
Том 1. Проект внесения изменений
в проект планировки
Основная часть

Генеральный директор
ГИП

Пушина И.В.
Артемьев В.Ф.



г. Архангельск
2022 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

1	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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 транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	2
1.1	Общие положения	2
1.2	Характеристика и местоположение градостроительного квартала.....	5
1.3	Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения.....	9
1.4	Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры	10
1.5	Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения.....	12
1.6	Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры.....	19
1.7	Характеристики объектов капитального строительства ГО и ЧС.....	23
1.8	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.....	23
1.9	Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития	24
1.10	Характеристика планируемого развития территории	24
2.	Положения об очередности планируемого развития территории.....	26

Взам. инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл.							23.22 – ППТ.1.ПЗ			
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
	Разработал	Васильева				10.22	Пояснительная записка. Содержание.	Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Пушина				10.22		П	1	27
	ГИП	Артемьев				10.22	ООО «АКСК»			
Н. контр.										

1 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, 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 ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

1.1 Общие положения

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории муниципального образования «Город Архангельск».

Объектом градостроительного планирования является территориальная зона О2 и Пл 1 ограниченная элементом планировочной структуры: просп. Ленинградский и рекой Северная Двина.

Общая площадь объекта градостроительного планирования составляет 6,1244 га.

Технический заказчик:

ООО «Соломбальская Слобода».

Разработчик документации:

Проектная организация - ООО «АКСК»,

ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734,

СРО-П-111-11012010 СРО «Союз проектировщиков».

Основания для разработки документации:

Распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 15 марта 2022года №1330р «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района «Варавино-Фактория» муниципального образования «Город Архангельск» в границах территориальной зоны О2 и Пл 1 площадью 6,1244га».

Проект внесения изменений в проект планировки территории 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

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Федерации; Градостроительным кодексом Архангельской области; 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*»;

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);

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);

местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года №567;

региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года №123-пп(с изменениями);

иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования «Город Архангельск».

В проекте внесения изменений в планировки территории 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;

градостроительного проектирования;

организации дорожного движения;

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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»;

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 территории является:

размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:071301:16 в пределах территориальной зоны О2.

Проект внесения изменений в проект планировки территории 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.

Согласно заданию, проект внесения изменений в проект планировки территории состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Масштаб графической части проекта внесения изменений в проект планировки территории: М 1:1000.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории МО «Город Архангельск» М 1:1000, представленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:

красные линии, проходящие вдоль просп. Ленинградского;

границы элемента планировочной структуры;

границы планируемого размещения объектов капитального строительства.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1.2 Характеристика и местоположение градостроительного квартала

Проектируемый район расположен на правом берегу реки Северная Двина и является частью территориального округа Варавино-Фактория города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории составляет 6,1244 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории являются:

- с северо-восточной стороны – просп. Ленинградский;
- с северо-западной стороны – озелененные территории общего пользования
- с юго-западной стороны – река Северная Двина;
- с юго-восточной стороны – территориальная зона О2.

Категория земель территории, в границах которой разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории: земли населенных пунктов.

Рельеф - спокойный.

Проектным решением предусмотрен демонтаж недостроенного объекта капитального строительства по адресу пр. Ленинградский д.308.

В границах элемента планировочной структуры присутствуют объекты капитального строительства жилого и общественного назначения, линейные объекты в виде дорог, инженерных сетей водоотведения, электроснабжения.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, газонов. Обеспеченность детскими и спортивными площадками, парковочными стоянками – не выполняется.

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.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Территория проекта внесения изменений в проект планировки территории расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

зона затопления, подтопления;

береговая полоса;

рыбоохранная зона;

приаэродромная территория;

третья, пятая, шестая подзоны приаэродромной территории;

второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением;

государственный природный заказник.

Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями на 27 мая 2022 года на расчетный срок да 2040года), в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района «Варавино-Фактория»:

планируемая зона озелененных территорий специального назначения;

зона специализированной общественной застройки.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 08 октября 2021 года № 60-п (с изменениями на 4 февраля 2022года), в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района «Варавино-Фактория»:

зона специализированной общественной застройки (кодировое обозначение – О2);

зона озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение – Пл 1).

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)

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №
						Подпись и дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм. № подл.

<p>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 – до 4 (включая мансардный). Предельная высота объекта не более 20 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p>	<p>размещения малоэтажного многоквартирного 4-хэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071301:16; Сз.у.- 3679,0м². Площадь общая - 2628м² Площадь жилая 1971,0 м² (2628,0*0,75) Площадью застройки - 730,0 м²; Процент застройки – 20 % Площадь озеленения – 1209,0 м² Процент озеленения – 33 % Численность населения – 57 чел. Площадь площадок общего пользования – 282,2,0м² Площадь всех этажей здания по внешнему контуру наружных стен - 2920,0 м²</p>
--	--

Планируемые мероприятия в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22: 071301:16:

демонтаж объекта незавершённого строительства;

размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома;

размещение площадок общего пользования в границах земельного участка, подлежащего застройке;

размещение парковочных мест для стоянки автомобилей в границах земельного участка, подлежащего застройке;

степень огнестойкости объектов капитального строительства– не ниже III;

фундаменты – свайные.

Указанные в настоящем разделе планируемые проектные решения являются ориентировочными и подлежат уточнению в рамках архитектурно-строительного проектирования.

Инсоляция

Инсоляция существующих, проектируемых зданий и прилегающих территорий соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

Перед началом проектирования архитектурной мастерской надлежит разработать эскизный проект с детальной посадкой здания на земельный участок и подтверждением соблюдения нормативных требований по инсоляции.

Благоустройство

Благоустройство объектов выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами.

Форма зданий, их постановка на местности, и внутренняя планировка определены в

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись
23.22 – ППТ.1.ПЗ					
Лист					
8					

размере - 35м².

Для расчета численности проживающих для существующей жилой застройки, согласно проектного решения, установлен состав семьи из 3-х человек на один индивидуальный жилой дом.

Расчет численности населения по этапам развития территории сведен в таблицу.

Таблица 3 – Расчет численности населения

Вид застройки	Общая жилая площадь, кв.м.	Расчет	Кол-во человек
Существующее положение			
ИЖС		2 дома * по 3 чел	6
		ВСЕГО существующее положение	6
Перспективное положение			
Многоквартирная жилая застройка	1971,0 (2628,0*0,75)	1971,0 : 35кв.м/чел	57
		ВСЕГО перспективное положение	57

Существующая плотность населения составляет 1чел/га (6чел/6,1244га),

Планируемая плотность населения жилого района составляет 1чел/га ((6+57чел)/6,1244га), что не превышает минимальный нормативный (170 чел/га) показатель установленный на 2025 год согласно ст.1 Местных нормативов градостроительного проектирования.

1.4 Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Транспортная связь обеспечивается по просп. Ленинградскому – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения.

Транспортная и инженерная инфраструктуры территории не сформированы.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из тротуарной плитки с бордюрным камнем. Ширина тротуаров, расположенных на придомовой территории, составляет 2,25 м. При

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись

благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП476.1325800.2020.

Таблица 4 — Площади нормируемых элементов

Площадки	Удельные размеры площадок (кв.м/чел.)	Формула расчета	Требуемая площадь площадок, кв.м	Проектные решения, кв.м.	Расстояние от площадок до окон жилых домов и общественных зданий (м)
для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,4-0,7	$0,7 \cdot 63$	44,1	105,6	10
для отдыха взрослого населения	0,1-0,2	$0,2 \cdot 63$	12,6	71,0	8
для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик)	1,0 (МНГРП)	$1,0 \cdot 63$	63,0	105,6	10-40
ИТОГО:			119,7	282,2	
для хозяйственных целей	0,15 (ПЗЗ)	$0,15 \cdot 63$	9,5	12,0	20
площадка для выгула собак			400-600	868,0	40

Уменьшение удельных размеров площадок в зависимости от климатической зоны ПА данным проектным решение не предусмотрено.

Планируемая к размещению площадь площадок общего пользования обеспечивается в пределах границ проектирования и составляет 282,2 кв.м. площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой; 12кв.м. хозяйственных площадок; 868кв.м. площадка для выгула собак.

Озелененные территории и зеленые зоны

Озелененные территории микрорайона

Согласно изменений к СП 42.13330.2016 площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала). В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки.

Расчет требуемой площади озеленения:

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	23.22 – ППТ.1.ПЗ	Лист
							13

6,1244 га * 25% = 1,532 га

Проектом внесения изменений в проект планировки территории обеспечивается требуемая площадь озеленения многоквартирной застройки, что составляет 5,707га.

Территориальная доступность озелененных территорий микрорайона, в том числе до детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения выполняется в пределах территории проектирования составляет менее 30 мин. пешей ходьбы, уровень обеспеченности выполняется.

Озеленённые территории общего пользования общегородского значения

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» озелененные территории общего пользования относятся к территориальной зоне с кодовым обозначением Пл. В границах проектирования предусмотрено размещение зоны озелененных территорий специального назначения Пл 1, площадью 5,7565га.

В границах территории проектирования в рамках перспективного развития допустимо размещение территорий общего пользования общегородского значения с учетом следующих нормативов обеспеченности:

детские парки 0,5кв.м/чел;

городские парки 5кв.м/чел;

В границах территории проектирования в рамках перспективного развития допустимо размещение цветочно-оранжерейные хозяйства площадью не менее 25,2кв.м. (0,4 *63чел).

Обеспеченность существующими объектами озеленённых 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.

Ближайший существующий сквер имени А.В.Грачева расположен на пересечении улицы Русанова и пр. Ленинградский. Территориальная доступность выполняется и составляет не более 30мин. пешей ходьбы.

Объекты социального и культурно-бытового обеспечения

Таблица 5 – Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной и социальной инфраструктур

Взам. инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл.										
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Количество мест			
Предприятия обществ. питания							Торговля		23.22 – ППТ.1.ПЗ	14
	Показатель	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Продовольственные товары	Непродовольственные товары					

Нормативный показатель	100 мест на 1 тыс. человек	180 мест на 1 тыс. человек	70 м ² торг. на 1 тыс. человек	30 м ² на 1 тыс. человек	8 мест на 1 тыс. человек
Проектный показатель на 63 чел	7 мест	12 мест	4,4 м ²	2 м ²	1 место

Детские дошкольные учреждения

Существующее дошкольное образовательное учреждение расположены в смежных микрорайонах:

МАДОУ Детский сад №154 комбинированного вида «Колобок», ул. Почтовый тракт, д. 4 – 348 мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 348 мест при необходимом количестве в 7 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 500 м. Доступность выполняется.

Общеобразовательные учреждения

Существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 28" (МБОУ СШ № 28) по адресу: ул. Воронина В.И, дом 27 – 1062 мест.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 1062 мест при необходимом количестве в 12 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений - 500-750 м. Доступность выполняется.

Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

Ближайшие существующие предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, а также предприятия общественного питания, расположены в смежных микрорайонах:

Торговый комплекс «Магнит» по адресу: пр. Ленинградский, д.311 – 1200 м² торговой площади;

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
23.22 – ППТ.1.ПЗ					Лист
					15

продуктовый магазин «Магнит» по адресу: ул. Русанова, д.4 – 250 м² торговой площади;
 продуктовый магазин «Светофор» по адресу: пр. Ленинградский, д.311, стр.3– 400 м²
 торговой площади;

аптека «Армида» по адресу: пр. Ленинградский, д.311;

аптека «Вита Норд» по адресу: ул. Русанова, д.8;

предприятие общественного питания, ул. Русанова, д. 8 – 20 мест;

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются:

для продовольственных и непродовольственных товаров в 1850,0 м² торговой площади
 при необходимом количестве 6,4 м²;

для общественного питания в 20 мест при необходимом количестве 1 место.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания 500 м
 предприятиями торговли и общественного питания - доступность выполняется.

Объекты физической культуры и спорта местного значения

Таблица 6 – Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно
 местных норм проектирования

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Проектное решение
Стадион	мест на трибунах	45	$45 \cdot 0,063 = 3$ мест
Спортзал	кв.м площади пола	350	$350 \cdot 0,063 = 22$ кв.м
Бассейн	кв.м зеркала воды	75	$75 \cdot 0,063 = 5$ кв.м.

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения
 муниципального образования «Город Архангельск» на расчетный срок до 2040 года в границах
 территории проекта внесения изменений в проект планировки территории не предусматривается
 размещение объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов,
 спортзалов, бассейнов.

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта выполняется при
 использовании спортивных залов и стадионов ближайших учебных заведений. Обеспеченность
 бассейнами выполняется в границах городского округа «Город Архангельск». Ближайшие
 спортивные объекты располагаются по адресу:

открытая спортивная площадка площадью 780кв.м на территории МБОУ СШ № 28 по
 адресу: ул. Воронина В.И, дом 27;

открытая спортивная площадка площадью 330кв.м на территории МБОУ СШ № 30 по
 адресу: ул. Квартальная, дом 10;

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	23.22 – ППТ.1.ПЗ	Лист
					16								

ул. Революции, д. 8, сауна на 8 мест.

Расчетные нормы по предприятия периодического посещения для проектируемой территории обеспечиваются в 34 место при необходимом количестве в 1 место.

В соседних микрорайонах расположены предприятия эпизодического посещения (гостиницы) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы транспортной доступности не более 2 ч:

ул. Октябрьская, д. 3, корп. 1, отель на 30 мест.

Обеспеченность и доступность предприятиями коммунально-бытового обслуживания выполняется.

Предприятия связи

На территории, смежной с территорией проектирования расположено почтовое отделение связи:

пр. Ленинградский, д.277, отделение №57 почтовой связи Почты России.

Обеспеченность предприятиями связи выполняется в пределах радиуса обслуживания 500 м, доступность выполняется и не превышает 30 мин. пешей ходьбы.

Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования, глава 8, статья 25 в проекте внесения изменений в проект планировки территории допустимо не отображать показатели обеспеченности объектами культуры и социального обеспечения местного значения такими как:

учреждения клубного типа, дома культуры и прочие развлекательные учреждения, кинотеатры;

уровень обеспеченности библиотеками;

уровень обеспеченности выставочными залами, музеями.

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах территориального округа города Архангельска.

Поликлиники и медицинские учреждения

Согласно местным нормативам градостроительного Проектирования муниципального образования "Город Архангельск" утвержденным решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 № 567, обеспеченность поликлиниками и медицинскими учреждениями не относится к расчётным показателям в сфере социального и культурно-бытового обеспечения и не обязательная для отражения в проектах внесения изменений в проекты планировки территорий.

Изм. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Обеспеченность предприятиями и сооружениями по обезвреживанию, транспортировке и переработке твердых бытовых отходов местного значения выполняется в границах городского округа «Город Архангельск».

Объекты электроснабжения

Таблица 9 – Нормативы, применяемые для расчётов системы электроснабжения

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Жилая застройка (включая объекты обслуживания повседневного пользования)	Вт/кв.м общей площади зданий	30	$30 \times 2923 = 87,69 \text{ кВт}$
Общественно-деловая застройка		40	$40 \times 290,0 = 11,6 \text{ кВт}$

Существующее положение: обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется, путем использования существующих трансформаторных подстанций в соседних микрорайонах.

Таблица 10 – Показатели электропотребления

Степень благоустройства	Электропотребление (кВт·ч/год на 1 чел.)	Использование максимума электрической нагрузки (ч/год)	Примечание
Жилые объекты, оборудованные стационарными электроплитами			
без кондиционеров	2310	5300	$2310 \times 63 = 145,53 \text{ МВт} \cdot \text{ч/год}$
с кондиционерами	2640	5800	-

Перспективное положение: предусмотрено строительство подземных или воздушных линий электропередач в части подключения новых объектов 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 РФ от 27.12.2004 №861 (ред. от 26.04.2021г.).

Объекты водоснабжения и водоотведения

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись
23.22 – ППТ.1.ПЗ					
Лист					
20					

Существующее положение: в границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети ливневой канализации, проходящие транзитом через территорию проектирования.

Инженерные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие жилую застройку отсутствуют.

Перспективное положение: предусмотрено строительство подземных сетей водоснабжения и водоотведения в части подключения новых объектов проектирования и существующей застройки. Технологическое подключение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями.

Норматив обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведения принимается не менее 96,0 куб.м на 1 человека в год и для территории проектирования составляет 6,05 тыс. м³/год (96 · 63 чел).

Суточный объём поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории.

Таблица 11 — Суточный объём поверхностного стока

Функциональное назначение территории	Объём поверхностных вод, поступающих на очистку (куб.м/сут. с 1 га территории)	Расчет
Межмагистральные территории (га)		
от 5 до 10 га	45	45 x 6,1244 = 275,598 куб.м/сут

Обеспеченность территории проектирования объектами водоснабжения и водоотведения в части размещения планируемых подземных инженерных сетей обеспечивается. Подключение проектируемых объектов предусмотрено к централизованным городским инженерным сетям согласно договорам на технологическое подключение ресурсоснабжающих организаций.

Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования отсутствуют сети газоснабжения.

Перспективное положение: строительство новых сетей газоснабжения не предусмотрено.

Расчётные показатели обеспеченности объектами газоснабжения согласно местным нормам проектирования для индивидуально-бытовых нужд населения принимается в размере не менее 120 куб.м на 1 человека в год и составляет 7,56 тыс куб.м в год.

Обеспечение объектами газоснабжения осуществляется с учётом нормативов

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись
23.22 – ППТ.1.ПЗ					
Лист					
21					

потребления природного газа, указанных в таблице.

Таблица 12 – Нормативы потребления природного газа (при отсутствии приборов учёта)

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Расчетный показатель, куб.м/чел. в месяц
Плита в расчёте на 1 человека (с централизованным горячим водоснабжением)	куб.м/чел. в месяц	8	8*63=504
Отопление		7	Не предусмотрено ППТ

Объекты теплоснабжения

Существующее положение: Энергогенерирующие сооружения и устройства, котельные, предназначенные для теплоснабжения городской застройки, размещаются на территории производственных зон. В границах территории проектирования расположены подземные тепловые сети, предусмотренные для снабжения объекта незавершенного строительства, данные сети подлежащие реконструкции.

Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки и общественной застройки расположенной в границах территории проектирования предусмотрено от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

Перспективное положение: Теплоснабжение многоквартирной жилой застройки от централизованных тепловых сетей, а также реконструкцию существующих сетей, допустимо предусматривать в соответствии с договором на технологическое подключение с ресурсоснабжающей организацией.

Нормативы обеспеченности объектами теплоснабжения принимаются в размере не менее 0,5 килокалории на отопление 1 кв.м площади в год.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение жилых зданий планировочного района на перспективу составит 0,001314 Гкал/год ((0,5ккал/год*2628,0). Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1.7 Характеристики объектов капитального строительства ГО и ЧС

Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций определяются в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ "О пожарной безопасности", Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Площади земельных участков для размещения пожарных депо устанавливаются с учётом следующих нормативов:

- на 2 пожарных автомобиля - 0,8 га;
- на 4 пожарных автомобиля - 1,0 га;
- на 6 пожарных автомобилей - 1,2 га.

На территории, смежной с территорией проектирования располагаются объекты ГО и ЧС: ул. Папанина, д. 28, к.1, Пожарно-спасательная часть №2, 3 отряд ФПС по Архангельской области.

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

1.8 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Проектным решением, в границах планировочного района, допустимо размещение объектов капитального строительства регионального и местного значения. Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов регионального и местного значения должны соответствовать нормативам градостроительного проектирования, а именно:

Градостроительному кодексу Российской Федерации;
местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

3	Улично-дорожная сеть, в том числе:		0,0225	0,2842
	дороги и проезды	га	0,0225	0,1702
	тротуары		-	0,1140
4	Дворовые территории и территории общего пользования:		-	0,02822
	площадки для игр детей	га	-	105,6
	площадки для отдыха взрослого населения		-	71,0
	площадки для занятий спортом и физкультурой		-	105,6
5	Площадка для хозяйственных целей	га	-	0,0012
6	Площадка для выгула собак	га	-	0,0868
5	Площадь озеленения	га	6,053	5,707
6	Процент озеленения	%	98,8	93,2
7	Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади функциональной зоны)	Нормативный показатель согласно СП 42.13330		
	зона специализированной общественной застройки	0,8	-	0,2 (0,0730/0,3679)
	зона озелененных территорий специального назначения	-	0,01 (0,0489/5,7565)	0,01 (0,0489/5,7565)
	Коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий к площади функциональной зоны):	Нормативный показатель согласно генеральному плану		
	зона специализированной общественной застройки	2,4	-	0,8 (0,2920/0,3679)
	зона озелененных территорий специального назначения	-	0,01 (0,0650/5,7565)	0,01 (0,0650/5,7565)
8	Общая площадь (по внешним размерам зданий), в том числе:			
	зона специализированной общественной застройки	га	-	0,2920
	зона озелененных территорий специального назначения		0,0650	0,0650
9	Плотность населения	чел/га	1	11
10	Количество населения	чел	6	63

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Таблица 14 – Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка			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, тыс. кв. м	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), м/м	Примечания, емкость/мощность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I очередь развития											
		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (условно разрешенный вид использования)	0,3679	-	20м	40	Многоквартирный жилой дом	2,920	-	16	

*- предельные параметры приняты согласно правил землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка;

** - плотность застройки функциональной зоны согласно генерального плана

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В настоящем проекте внесения изменений в проект планировки территории предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

жилищная сфера;

благоустройство жилой застройки;

развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей;

инженерная, транспортная, коммунальная инфраструктуры.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Лист
						23.22 – ППТ.1.ПЗ	26

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инов. № подл.

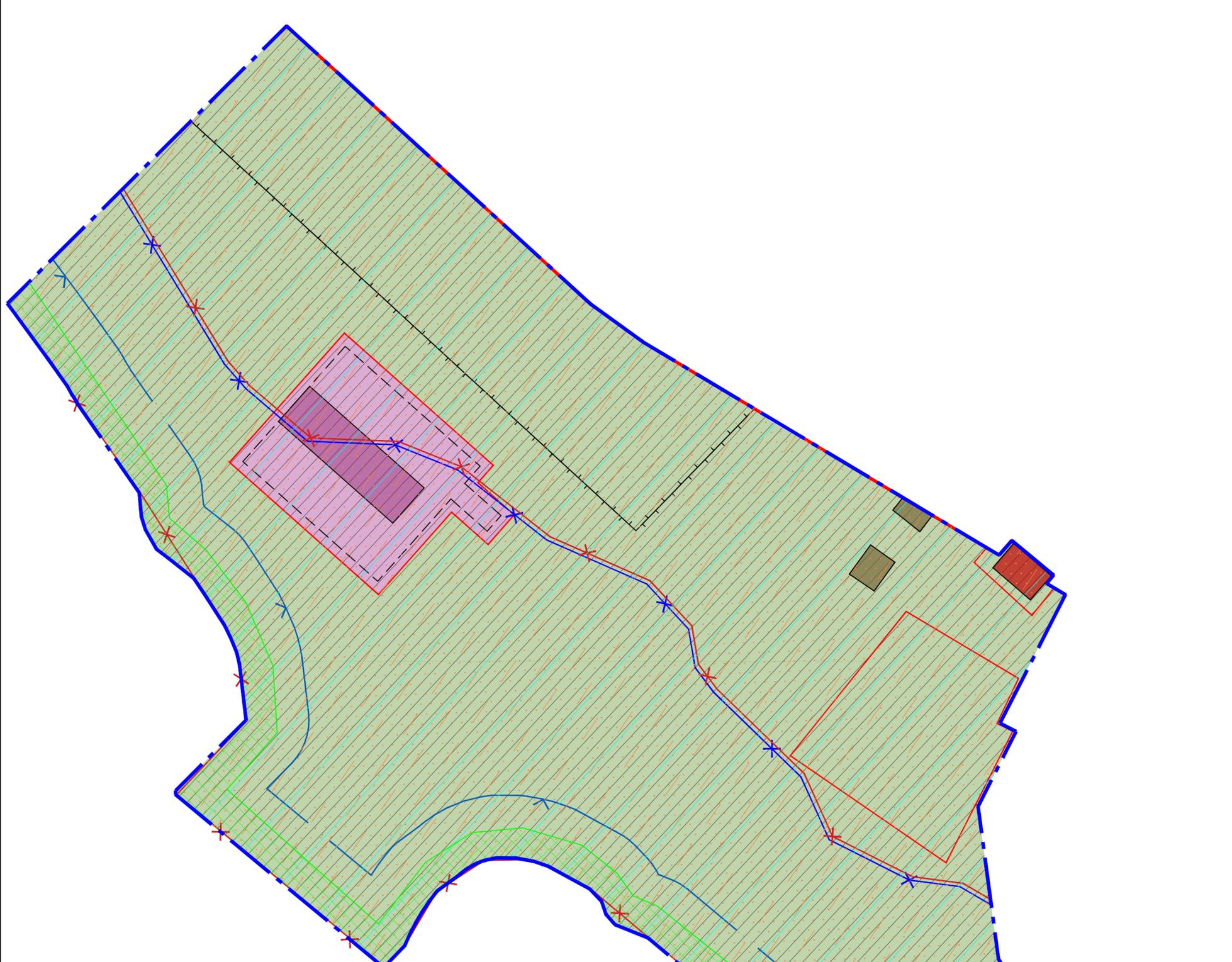
ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость рабочих чертежей	
2	Чертеж планировки территории М 1:1000	

Технические решения, принятые в данном проекте соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических и противопожарных норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для работы и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных настоящим проектом мероприятий.

Главный инженер проекта _____  _____ Артемьев В.Ф.

Взам. инв. №														
Подл. и дата														
Инв. № подл.														
												23.22 - ППТ.1		
												Проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах территориальной зоны О2 и Пл 1 площадью 6,1244 га		
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Муниципальное образование г. Архангельск			Стадия	Лист	Листов	
		Разработ.	Васильева	1	1		13.10.22				П	1	2	
		Проверил	Пушина	1	1		13.10.22							
		ГИП	Артемьев	1	1		13.10.22	Ведомость рабочих чертежей.			ООО "АКСК"			
		Нор. контр.												



Условные обозначения

Существ.	Проектн.	Наименование
		Границы элемента планировочной структуры (границы разработки проекта планировки территории)
		Границы земельных участков
		Зона озелененных территорий специального назначения /зона планируемого размещения объектов капитального строительства
		Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами /зона планируемого размещения объектов капитального строительства
		Зона затопления
		Зона подтопления
		Береговая полоса
		Рыбоохранная зона
		Приаэродромная территория. Третья и пятая подзоны приаэродромной территории
		Шестая подзона приаэродромной территории
		Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением
		Границы планируемого размещения объектов капитального строительства
		Красная линия
		Беломорский природный заказник
		Индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками
		Общественная застройка

Территория элемента планировочной структуры попадает в зону 2 пояса санитарной охраны источника водоснабжения.

						23.22 - ППТ.1			
						Проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах территориальной зоны О2 и Пл1, площадью 6,1244 га			
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
Разработ.	Ершов				13.10.22	Муниципальное образование "Город Архангельск"	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Пушина				13.10.22		П	2	
ГИП	Артемьев				13.10.22	Чертеж планировки территории М 1:1000	ООО "АКСК"		
Нор. контр.									

Изм. № подл. Подл. и дата. Взам. инв. №