



СРО-П-111-11012010

**Проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория"
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах элемента планировочной структуры:
просп. Ленинградский и ул. Революции площадью 18,3738 га**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Шифр: Р14.24 – ППТ

г. Архангельск
2024



СРО-П-111-11012010

**Проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория"
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах элемента планировочной структуры:
просп. Ленинградский и ул. Революции площадью 18,3738 га**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Шифр: Р14.24 – ППТ

Ген. директор _____ / К.А. Чибирев

ГИП _____ /А.В. Русланова

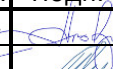
г. Архангельск
2024

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
<i>P14.24 -ППТ – С1</i>	Содержание тома	3
<i>P14.24 -ППТ – ТЧ1</i>	Текстовая часть проекта планировки территории	4-20
	1.Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.	
	2. 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	
<i>P14.24 -ППТ – ГЧ1</i>	Графическая часть проекта планировки территории	
<i>P14.24 -ППТ – ГЧ1-1</i>	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	21

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подп.	Дата
ГИП		Русланова А.В.			08.2024
Архитектор		НатахинаМ.Ф.			08.2024
Разработал		НатахинаМ.Ф.			
Н.контроль		.			

P14.24 – ППТ – С1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Наш Проект

Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Федеральным законом от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

Федеральным законом от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";

Федеральным законом от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";

постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в 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*" (с изменениями) – (далее – СП 42.13330.2016);

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

СП 59.13330.2016 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001";

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

генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п (с изменениями) (далее – генеральный план);

правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	градостроительного проектирования, СП 59.13330.2016 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001"; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"; генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п (с изменениями) (далее – генеральный план); правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства						
			Р14.24 - ППТ - ТЧ1						Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	2

и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями) (далее – правила землепользования и застройки);

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

местными нормативами градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями) (далее – местные нормативы градостроительного проектирования);

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

правилами благоустройства городского округа "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 (с изменениями);

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

Целями разработки проекта планировки территории являются:

определение места возможного размещения многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071201:4 (номер 1 в ведомостях зданий и сооружений графической части проекта);

а также размещение земельных участков, инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства с целью создания благоприятных и безопасных условий для использования гражданами указанной территории развития населенного пункта, как территории.

Проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

плотность и параметры застройки;

характеристики объектов капитального строительства.

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

Проект предусматривает соблюдение прав третьих лиц при установлении границ земельных участков, исключение негативного воздействия на население, проживающее на прилегающих территориях, на каждом этапе освоения, формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями законодательства и нормативных документов.

Проект предусматривает оборудование проектируемой территории специальными площадками для сбора твердых коммунальных отходов закрытого типа. На площадках предусмотрено размещение контейнеров для раздельного сбора отходов (бумага, картон, пластик, стекло), бункер для крупногабаритных отходов (КГО).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.																							
			Проект предусматривает соблюдение прав третьих лиц при установлении границ земельных участков, исключение негативного воздействия на население, проживающее на прилегающих территориях, на каждом этапе освоения, формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями законодательства и нормативных документов.																							
			Проект предусматривает оборудование проектируемой территории специальными площадками для сбора твердых коммунальных отходов закрытого типа. На площадках предусмотрено размещение контейнеров для раздельного сбора отходов (бумага, картон, пластик, стекло), бункер для крупногабаритных отходов (КГО).																							
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>Индок.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Р14.24 - ППТ - ТЧ1		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата																					
								3																		

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными генеральным планом и учитывает основные положения правил землепользования и застройки.

Принятые решения проекта внесения изменений в проект планировки территории обеспечивают размещение земельных участков, промышленных, коммунальных и складских объектов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для обеспечения деятельности производственных объектов с целью создания благоприятных и безопасных условий для использования гражданами указанной территории развития населенного пункта.

1.2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северная Двина, относительно удалена от зоны центра города и имеет значительный градостроительный потенциал.

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), в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория":

планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки;
планируемая зона озелененных территорий специального назначения;
производственная зона;
зона инженерной инфраструктуры.

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

зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1);
зона озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение – Пл 1);
производственная зона (кодировое обозначение – П1);
зона инженерной инфраструктуры (кодировое обозначение – И);
зона транспортной инфраструктуры кодировое обозначение – (Т).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков с видом разрешенного использования *Среднеэтажная жилая застройка (2.5)*:

Минимальный размер земельного участка – 1200 кв. м.

Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №															
	Категория земель – земли населенных пунктов. Рельеф – спокойный.																				
	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков с видом разрешенного использования <i>Среднеэтажная жилая застройка (2.5)</i> : Минимальный размер земельного участка – 1200 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.																				
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>Ндок.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>												Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	<table><tr><td rowspan="2">Р14.24 - ППТ - ТЧ1</td><td>Лист</td></tr><tr><td>4</td></tr></table>	Р14.24 - ППТ - ТЧ1	Лист	4
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата																
Р14.24 - ППТ - ТЧ1	Лист																				
	4																				

Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80.

Предельное количество надземных этажей – 8.

Предельная высота объекта не более 40 м.

Минимальная доля озеленения территории – 15%.

1.3. Сложившаяся планировка территории

В зоне смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение–О1-1) вся застройка малоэтажная, представлена многоквартирными двухэтажными домами вдоль просп. Ленинградского с несущими и ограждающими конструкциями из дерева. Здесь сформирован общественный центр банковского обслуживания населения окружного значения на пересечении просп. Ленинградского и ул. Русанова.

В производственной зоне (кодировое обозначение – П1) располагается группа промышленных предприятий со зданиями складов, складскими территориями, производственным и административными зданиями.

В зоне озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение – Пл 1) вдоль просп. Ленинградского располагается посадка берез. На прочих озелененных территориях зеленые насаждения хаотичные, лиственные: тополя, береза, кустарники ивы. Сформированные газоны отсутствуют.

1.4. Положение о размещении объектов капитального строительства

На территории проектирования на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071201:4 предполагается размещение объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом, с учетом обеспеченности местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры и элементами благоустройства.

Помимо размещаемого объекта капитального строительства предусматривается:

устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;

устройство спортивных площадок;

устройство площадок для отдыха взрослого населения;

элементы улично-дорожной сети, включая элементы озеленения и благоустройства, тротуаров и парковок.

1.4.1. Размещение объектов федерального, регионального и местного значения

Объекты федерального, регионального, местного значения, размещение которых предусмотрено на основании отраслевых документов стратегического планирования, стратегий социально-экономического развития Архангельской области и соответствующего муниципального образования Архангельской

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	устройство спортивных площадок; устройство площадок для отдыха взрослого населения; элементы улично-дорожной сети, включая элементы озеленения и благоустройства, тротуаров и парковок.																							
			1.4.1. Размещение объектов федерального, регионального и местного значения																							
			Объекты федерального, регионального, местного значения, размещение которых предусмотрено на основании отраслевых документов стратегического планирования, стратегий социально-экономического развития Архангельской области и соответствующего муниципального образования Архангельской																							
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>Ндок.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Р14.24 - ППТ - ТЧ1		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата																					
								5																		

Технико-экономические показатели территории, выделенной под проектирование представлены в таблице 1.

Технико-экономические показатели территории

Показатели	Территория проектирования
Площадь территории	18,3738 га
Площадь зоны смешанной и общественно-деловой застройки	3,1792
Площадь зоны озелененных территорий специального назначения	7,3375
Площадь производственной зона	7,1898
Площадь зоны инженерной инфраструктуры	0,1612
Площадь зоны транспортной инфраструктуры	0,5061
Для объектов среднеэтажной жилой застройки зоны смешанной и общественно деловой застройки:	
Коэффициент плотности застройки	1,7
Предельное количество надземных этажей	8
Предельная высота объекта	не более 40 м
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%
Максимальный процент застройки подземной части земельного участка	80%
Минимальная доля озеленения территории	15%

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

Точные показатели объектов капитального строительства жилой застройки будут определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации в соответствии с градостроительными регламентами.

1.6. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на многоквартирный жилой дом будет предусмотрено подключение объекта строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

1.7. Сведения по обеспечению объектов транспортной инфраструктурой

Транспортная инфраструктура территории сформированы.

Транспортная связь обеспечивается в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана:

по просп. Ленинградскому – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения;

по ул. Революции – улице и дороге местного значения;

по планируемой к размещению улице и дороге местного значения.

В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп, (с изменениями) выполнен расчет количества машино-мест.

Расчеты по обеспеченности территории парковочными машино-местами сведены в таблицу 2.

Таблица 2

Расчеты по обеспеченности территории парковочными машино-местами

Но- мер на плане	Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица, кв.м	Количество, машино-мест		Примечание
				По расчету	По факту	
1	Многоквартирный жилой дом на ЗУ 29:22:071201:4 (проектир.)	1 машино- место на 135 кв.м жилой площади	1750	13	5 – наземные в границах ЗУ, 8 – наземные за границами ЗУ в зоне транспортной инфраструктур,	из них 1 наземная для МГН, 2 в подземном паркинге

P14.24 - ППТ - ТЧ1

Лист

7

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

					20 – в подземном паркинге жилого дома	
		1 машино-место на 60 кв.м площади*	250	4	4 – за границами ЗУ в зоне транспортной инфраструктуры	из них 1 для МГН
2	Административное здание по адресу: просп. Ленинградский, д. 330 (существ.)	1 машино-место на 35 кв.м площади ***	223	6	9 – за границами ЗУ в зоне транспортной инфраструктуры	из них 1 для МГН
3	Здание магазина по адресу: ул. Революции, д. 16, корп. 1 (существ.)	1 машино-место на 35 кв.м площади **	40	2	2 – за границами ЗУ	из них 1 для МГН
4	Здание магазина по адресу: ул. Революции, д. 16, (существ.)	1 машино-место на 35 кв.м площади**	337	10	10 – за границами ЗУ	из них 1 для МГН
5	Жилые многоквартирные деревянные дома по просп. Ленинградскому и ул. Траловой (существ.)	1 машино-место на 135 кв.м жилой площади	5311	40	54 – в границах и за границами ЗУ жилых домов	из них 4 для МГН
23	Многоквартирный жилой дом по адресу: просп. Ленинградский, д. 350, корп. 2 (существ.)	1 машино-место на 135 кв.м жилой площади	2220	17	17 - встроенные в жилой дом	из них 2 для МГН

*норма принята в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утверждёнными постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года N 123-пп (с изменениями на 17 сентября 2024 года) для вида: деловое управление (4.1);

****для вида: магазины (4.4).**

*** для вида: банковская и страховая деятельность (4.5)

Для всей территории разработана схема организации внутриквартальных проездов и пешеходных связей, размещены парковочные места для всех общественных и жилых зданий за исключением объектов производственных баз и производственных организаций (номера 6-9,11-22 на планах и в ведомостях), к границам которых проектом предусмотрены проезды шириной не менее 6 м, ширина дорожек и тротуаров – не менее 2,25 м.

						Р14.24 - ППТ - ТЧ1
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	

человека, принятое согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" для типа жилого дома муниципальный.

Общее расчетное число жителей территории проектирования – 309 чел.

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения приведены в таблице 3.

Таблица 3

Расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения

Расчетная численность населения, чел	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения, мест	Общеобразовательные школы, мест	Торговля		Предприятия общественного питания, кв.м	Спортзалы, кв.м.
			Продовольственные товары, кв.м	Непродовольственные товары, кв.м		
	100 мест на 1000 жителей *	180 мест на 1000 жителей**	70 кв.м на 1000 жителей*	30 кв.м на 1000 жителей*	8 мест на 1000 жителей*	350 кв.м на 1000 жителей**
309	31	56	22	9	3	108

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89", а также (**) согласно местным нормам градостроительного проектирования.

В проекте выполнен анализ доступности населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями.

Представлена следующая расчетная информация.

Ближайшие существующие *детские дошкольные учреждения:*

в радиусе 250 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071110:4 расположено здание детского дошкольного учреждения: муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Детский сад общеразвивающего вида № 151 "Рыбачок" по просп. Ленинградскому, д. 341, корп. 2 (мощность – 280 мест);

в радиусе 270 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071102:11 расположено здание детского дошкольного учреждения: муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение городского

Взам. инв. №		Р14.24 - ППТ - ТЧ1					Лист
Подпись и дата							10
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

округа "Город Архангельск" "Детский сад комбинированного вида № 154 "Колобок" по ул. Почтовый тракт, д. 4, (мощность – 220 мест);

в радиусе 390 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071110:4 расположено здание детского дошкольного учреждения: муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Центр развития ребенка - детский сад № 173" Подснежник" по просп. Ленинградскому, д. 343, корп. 1 (мощность – 255 мест);

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 300-500 м. Доступность выполняется.

Ближайшие существующие *общеобразовательные учреждения:*

в радиусе 600 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071104:2 расположено здание общеобразовательного учреждения: муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 30" по ул. Квартальная, д. 10, д. 15 (мощность – 686 мест).

Радиус обслуживания населения учреждениями (школы, детские сады) составляет 500 – 800 м (п. 10.4 "СП 42.13330.2016, а также Решение Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года N 567 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск")

Также согласно письму департамента образования администрации городского округа "Город Архангельск" от 2 июля 2024 года №12-28/2019 представлена следующая информация об образовательных учреждениях, расположенных в границе элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский и ул. Революции, закреплены за МБОУ СШ № 30 (постановление Администрации городского округа "Город Архангельск" от 07.03.2024. № 415 (с дополнениями));

за МБОУ СШ № 27 закреплены дома с 352 по 441 по просп. Ленинградский; согласно информации департамента транспорта, строительства и городской инфраструктуры (письмо от 19.04.2024 № 17-12/2195), в 2024 году заключены контракты на оказание услуг по разработке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию школы на 1000 мест по просп. Ленинградский в территориальном округе Варавино-Фактория;

согласно п. 2.1.2 Санитарных правил СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и молодежи, оздоровления детей и молодежи", утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.09.2020 № 28, расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования до жилых зданий должно быть не более 500 м, в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности - 800 м, для сельских поселений - до 1 км

Таким образом, нормируемый радиус обслуживания (школы, детские сады) для проектируемой территории обеспечивается в радиусе обслуживания

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию школы на 1000 мест по просп. Ленинградский в территориальном округе Варавино-Фактория; согласно п. 2.1.2 Санитарных правил СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и молодежи, оздоровления детей и молодежи", утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.09.2020 № 28, расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования до жилых зданий должно быть не более 500 м, в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности - 800 м, для сельских поселений - до 1 км Таким образом, нормируемый радиус обслуживания (школы, детские сады) для проектируемой территории обеспечивается в радиусе обслуживания							
									Р14.24 - ППТ - ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		11

городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" и в соответствии с Главой 2 "Местных нормативов градостроительного проектирования", утверждённых Решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года №567.

1.9. Ограничения использования территории, включая зоны с особыми условиями использования территории, и иные режимы и ограничения использования территории, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Архангельской области

Элемент планировочной структуры находится в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

второй и третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения, во втором и третьем поясах ЗСО: не допускается отведение сточных вод, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод, в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки;

зона подтопления ЗОУИТ 29:00-6.279, в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Водный Кодекс Российской Федерации (от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ);

зона затопления ЗОУИТ 29:00-6.276, в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Водный Кодекс Российской Федерации (от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ)

водоохранная зона ЗОУИТ 29:22-6.1658, в соответствии со ст.65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 N 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещаются: 1)использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2)размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Р14.24 - ППТ - ТЧ1						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата				13

радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах");

прибрежная защитная полоса ЗОУИТ 29:22-6.1661, в соответствии со ст.65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных

Инв. № подл.	Подпись и Дата	Взам. инв. №							Р14.24 - ППТ - ТЧ1	Лист
										14
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

Согласно требованиям СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий.

Расчет площадок общего пользования различного назначения представлен согласно правил землепользования и застройки, статья 20 раздела III. Градостроительные регламенты.

Размеры территорий площадок определяются в зависимости от вида и устанавливаются согласно нормам:

площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста 0,3 кв.м/чел.

площадки для отдыха взрослого населения 0,1 кв.м/чел.

спортивные площадки 1,0 кв.м/чел.

площадки для хозяйственных целей 0,15 кв.м/чел.

Соответственно для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома на ЗУ 29:22:071201:4:

площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
требуется 13,0 кв.м на 43 чел. из расчета 0,3 кв.м/чел.;

площадки для отдыха взрослого населения требуется 4,3 кв.м на 43 чел. из расчета 0,1 кв.м/чел.;

спортивные площадки требуется 43 кв.м на 43 чел. из расчета 1,0 кв.м/чел.;

площадки для хозяйственных целей требуется 6,5 кв.м на 43 чел. из расчета 0,15 кв.м/чел.

Согласно п.7.5 с требованиями п.7.5 СП 42.13330.2016. "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр)" допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ.

Таким образом, для размещения площадок различного назначения для проектируемого жилого дома требуется 45,3 кв.м.

Соответственно для существующего жилого фонда:

площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста требуется 80 кв.м на 266 чел. из расчета 0,3 кв.м/чел.;

площадки для отдыха взрослого населения требуется 27 кв.м на 266 чел. из

включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки.

Приложением 3 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 24 марта 2023 года № 482 установлены основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах территории 1, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе установлена минимальная доля озеленения территории земельного участка – 15%.

Внутриквартальное озеленение территории площадью 65635 кв.м. составляет 35 % от всей территории проектирования площадью 183738 кв.м.

2. 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.

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории в один этап, учитывая взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории.

Продолжительность проектирования, строительства, реконструкции распределительных сетей на территории элемента планировочной структуры должны быть определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации.

Таблица 4.

Очередность и этапы планируемого развития территории

№ п/п	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап проектирования	Этап строительства
Жилой фонд			
1	Проектируемый многоквартирный жилой дом на ЗУ 29:22:071201:4 (номер 1 в ведомости зданий и сооружений)	2 квартал 2025 г. — 2 квартал 2026 г.	квартал 2026 г. – 3 квартал 2029 г.

Взам. инв. №		Инв. № подл.								Р14.24 - ППТ - ТЧ1		Лист
Подпись и дата				Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата			17

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	этажность	Количество		Площадь, кв.м.					строительный объем, куб.м.	
			зданий	квартир		застройки		общая		зданий	всего
				здания	всего	здания	всего	жилая (полезная)	всего		
1	Многоквартирный жилой дом на ЗУ 29:22:071201:4 (проектир.)*	8	1	-	-	390	-	-	2000	-	-
2	Административное здание по адресу: просп. Ленинградский, д. 330 (существ.)	1	1	-	-	343	-	-	222	-	-
3	Здание магазина по адресу: ул. Революции, д. 16, корп. 1 (существ.)	1	1	-	-	61	-	-	40	-	-
4	Здание магазина по адресу: ул. Революции, д. 16, (существ.)	2	1	-	-	-	259	-	337	-	-
5	Жилые многоквартирные деревянные дома по просп. Ленинградскому и ул. Траловой (существ.)	2	15	-	-	-	4085	-	5311	-	-
6	Здания управления и производственно-складских помещений по адресу: ул. Траловая, д. 5, (существ.)	1	3	-	-	712	-	-	534	-	-
7	Территория административно-производственных зданий по адресу: ул. Траловая, д. 12 (существ.)	1	1	-	-	312	-	-	203	-	-
8	Здание склада по адресу: ул. Траловая, д. 6, (существ.)	1	1	-	-	110	-	-	83	-	-
9	Территория административно-производственных зданий по адресу: ул. Траловая, д. 10 (существ.)	1	1	-	-	667	-	-	500	-	-
10	Нежилое здание по адресу: ул. Траловая, д. 3 (существ.)	1	1	-	-	580	-	-	377	-	-
11	Территория производственного здания по адресу: ул. Революции, д. 2, корп. 2 (существ.)	1	3	-	-	383	-	-	747	-	-
12	Здание проходной по адресу: ул. Революции, д. 2, строение 1 (существ.)	1	2	-	-	75	-	-	49	-	-
13	Здание склада по адресу: ул. Революции, д. 8, (существ.)	1	1	-	-	356	-	-	267	-	-
14	Автостоянка по адресу: ул. Революции, д. 8, (существ.)	1	1	-	-	53	-	-	40	-	-
15	Здание склада по адресу: ул. Революции, д. 1, строение 5 (существ.)	1	1	-	-	292	-	-	190	-	-
16	Здание склада по адресу: ул. Траловая, д.2, к.2, стр.1 (существ.)	1	1	-	-	377	-	-	283	-	-
17	Здание склада по адресу: ул. Траловая, д. 2, корпус 2 (существ.)	1	1	-	-	225	-	-	146	-	-
18	Здание производственной базы по адресу: ул. Революции, д. 1, строение 1 (существ.)	1	-	-	-	190	-	-	143	-	-
19	Здание производственной базы по адресу: ул. Революции, д. 1, строение 4 (существ.)	1	2	-	-	-	1331	-	998	-	-
20	Здание производственной базы по адресу: ул. Революции, д. 1, строение 10 (существ.)	1	1	-	-	628	-	-	471	-	-
21	Здание производственной базы по адресу: ул. Революции, д. 1, строение 11 (существ.)	1	2	-	-	-	997	-	748	-	-
22	Здание производственной базы по ул. Революции (существ.)	1	2	-	-	-	696	-	522	-	-
23	Многоквартирный жилой дом по адресу: просп. Ленинградский, д. 350, корп. 2 (существ.)	4	1	-	-	854	-	-	2220	-	-
24	Электростанция по адресу: просп. Ленинградский, д. 350, корп. 1, строение 1 (существ.)	1	-	-	-	150	-	-	-	-	-

* Точные параметры проектируемого многоквартирного жилого дома будут определены на стадии подготовки проектно-сметной документации в соответствии с градостроительными регламентами

Условные обозначения

		ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
		КРАСНЫЕ ЛИНИИ
		ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
		ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 29:22:071201:4 ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
		ГРАНИЦЫ ЗОНЫ ВОЗМОЖНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
		ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА/ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПЕРСПЕКТИВУ
		ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА
		ИНЖЕНЕРНЫЕ, ТРАНСПОРТНЫЕ, КОММУНАЛЬНЫЕ ТЕРРИТОРИИ И СООРУЖЕНИЯ/ЗОНА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ НА ПЕРСПЕКТИВУ
		ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЕ ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ/БЛАГОУСТРОЙСТВО
		УЛИЦЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
		ПРОЕЗДЫ
		ОСНОВНЫЕ И ВНУТРИДВОРОВЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ СВЯЗИ
		ЭКСПЛИКАЦИОННЫЙ НОМЕР
		МЕСТА ВОЗМОЖНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДОК ОБЩЕСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ДЕТСКИЕ, СПОРТИВНЫЕ, ДЛЯ ОТДЫХА ВЗРОСЛОГО НАСЕЛЕНИЯ)
		ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СООРУЖЕНИЯ ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К СНОСУ/СНЕСЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ
		МУСОРНАЯ КОНТЕЙНЕРНАЯ ПЛОЩАДКА

P14.24 – ППТ – ГЧ1

Проект внесения изменений в проект планировки района "Варовино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский и ул. Революции площадью 18,3738 га

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Чертеж планировки территории М 1:1000

Формат А1