



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«АрхЗемПроект»**

163000 г. Архангельск, пр.Троицкий, 94, каб. 18, тел./факс: (8182) 200355, тел. (8182) 470750

ОГРН 1052901128422 ИНН 2901137741 / КПП 290101001 р/с 40702810022310000656 в филиале "С-Петербургская дирекция ОАО "УРАЛСИБ" БИК 044030706 к/с 30101810800000000706

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«Внесение изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Папанина, просп. Ленинградского, ул. Никитова и ул.

Холмогорской площадью 7,2854 га»

**ТОМ 1**

**Основная часть**

Директор ООО «АрхЗемПроект»



Петропавловский М.С.

Архангельск 2022

СОДЕРЖАНИЕ:

1	Пояснительная записка	3
2	Чертеж планировки территории	17

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### Введение

Проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Папанина, просп. Ленинградского, ул. Никитова и ул. Холмогорской площадью 7,2854 га. разработан организацией ООО «АрхЗемПроект».

Заказчик проекта – Кочетков Роман Петрович.

Основанием для разработки проекта являются:

- Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 07.10.2021г. № 4074р «О внесении изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования «Город Архангельск» в части территории в границах ул. Папанина, просп. Ленинградского, ул. Никитова и ул. Холмогорской площадью 7,2854 га.»;

- задание на внесении изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования «Город Архангельск» в части территории в границах ул. Папанина, просп. Ленинградского, ул. Никитова и ул. Холмогорской площадью 7,2854 га.;

Проект выполнен в соответствии с:

- Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утверждённым постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п (с изменениями);

- Проектом планировки района «Варавино-Фактория» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 27.02.2015г. № 517р (с изменениями от 17.06.2016г. № 1707р, и от 30.05.2018г. № 1623р);

- Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утверждены постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 г. № 68-п (с изменениями);

- Топографическим планом масштаба 1:500, выданным департаментом градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск";

В проекте учитываются основные положения Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", Проекта планировки района «Варавино-Фактория» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 27.02.2015г. № 517р (с изменениями от 17.06.2016г. № 1707р, и от 30.05.2018г. № 1623р).

Согласно статье 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов планировки территории для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:

1. Чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2. 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;

3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

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

**1. Градостроительная ситуация**

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

Границами разработки проекта планировки являются:

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

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

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

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

В таблице 1 приведен список существующих на территории проектирования зданий.

Таблица 1. Список зданий.

Адрес объекта	Количество наземных этажей
Существующее положение	
г. Архангельск, пр. Ленинградский, д. 255 (ТЦ «Петромост»)	2
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 3 (здание суда)	3
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 3, корп. 1 (авто комплекс «НЗ»)	1
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, корп. 2 (спортзал)	2
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 5 (заброшенное здание)	1
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1 (Ломоносовский дворец культуры)	3
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, корп. 1 (магазин)	2
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, стр. 1 (ТП)	1
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 5, корп. 2 (станция скорой медицинской помощи)	1-2
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 5 (станция III подъема)	1
Объект незавершенного строительства К№ 29:22:070202:1320	-
Объекты планируемые к строительству	
Автокомплекс по ул. Никитова	2

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск" и учитывает основные положения проекта планировки района «Варавино-Фактория» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 27.02.2015г. № 517р (с изменениями от 17.06.2016г. № 1707р, и от 30.05.2018г. № 1623р).

В основу предполагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;
- сохранение существующей планировочной застройки и системы композиционных акцентов;
- организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемого района выполнено с учетом существующей ситуации.

В корректировке проекта планировки закладываются следующие принципы:

- повышение уровня урбанизации квартала;
- формирование системы обслуживающих и деловых центров на основных планировочных направлениях и композиционных узлах;
- формирование системы пешеходных зон в районе застройки.

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

## **2. Цель разработки проекта.**

Целью разработки проекта является:

- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов;
- размещение автокомплекса на земельном участке с кадастровым номером 29:22:070202:1328;
- определение параметров функциональных зон, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемого здания.

## **3. Положение о размещении объектов капитального строительства**

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск" в границах проектируемой территории расположены зоны градостроительного зонирования:

- 1) О1 – многофункциональная общественно-деловая зона.

*Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- Бытовое обслуживание;
- здравоохранение;
- Образование и просвещение;
- Культурное развитие;
- Государственное управление;
- Деловое управление;
- Магазины;
- Банковская и страховая деятельность;
- Общественное питание;
- Гостиничное обслуживание;
- Развлечения;
- Служебные гаражи;

- Отдых (рекреация);
- Обеспечение обороны и безопасности;
- Обеспечение вооруженных сил;
- Обеспечение внутреннего правопорядка;
- Благоустройство территории

*Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- Растениеводство;
- Для индивидуального жилищного строительства;
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- Среднеэтажная жилая застройка;
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- Хранение автотранспорта;
- Коммунальное обслуживание;
- Религиозное использование;
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- Рынки;
- Объекты дорожного сервиса;
- Спорт;
- Причалы для маломерных судов;
- Производственная деятельность;
- Тяжелая промышленность;
- Склады;
- Транспорт;
- Водный транспорт.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области № 68-п от 29.09.2020г. для зоны О1 определены нормативы градостроительного проектирования и градостроительные регламенты.

*Объекты дорожного сервиса:*

- Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м.
- Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.
- Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.



- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
- Предельное количество надземных этажей – 8.
- Предельная высота объекта не более 40 м.
- Минимальная доля озеленения территории – 15%.

2) О2 – зона специализированной общественной застройки

*Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- Социальное обслуживание;
- Бытовое обслуживание;
- здравоохранение;
- Образование и просвещение;
- Государственное управление;
- Отдых (рекреация);
- Обеспечение внутреннего правопорядка;
- Благоустройство территории;
- Религиозное использование.

*Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

- Для индивидуального жилищного строительства;
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- Коммунальное обслуживание;
- Магазины;
- Общественное питание;
- Гостиничное обслуживание;
- Спорт.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области № 68-п от 29.09.2020г. (с изменениями), минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для иных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства принять в соответствии с приложением Ж к СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

#### 4. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

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

Таблица 2.

№ п/п	Наименование параметра	Площадь
1	Площадь земельного участка К№ 29:22:070202:1328	1000 кв.м.
2	Площадь застройки существующего объекта К№ 29:22:070202:1233 по сведениям ЕГРН	199 кв.м.
3	Количество этажей существующего объекта К№ 29:22:070202:1233	1
4	Площадь застройки планируемого объекта	231 кв.м.
5	Количество этажей планируемого объекта	2
6	Площадь озеленения	328 кв.м.
7	Площадь улично-дорожной сети и транспорта, тротуаров	242 кв.м.

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

Таблица 3.

№ п/п	Наименование предельно-разрешённого параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Минимальный / максимальный размер земельного участка	500 кв.м. / -	1000 кв.м.	Соответствует
2	Минимальный / максимальный процент застройки в границах земельного участка	10% / 50%	43%	Соответствует
3	Предельное количество надземных этажей	8	2	Соответствует
4	Минимальная доля озеленения территории	15%	33%	Соответствует
5	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	3м	0,9-3м	Не соответствует

В связи с ограниченной площадью земельного участка с кадастровым номером 29:22:070202:1328 невозможно произвести застройку, с параметрами, установленными градостроительными регламентами в ПЗЗ.

## 5. Техничко-экономические показатели территории, выделенной под проектирование

### 1. Расчет парковочных мест.

Количество парковочных мест рассчитывается для каждого здания отдельно:

#### 1) Здание суда.

Согласно п. 5.11 СП 152.13330.2012 для районных судов с численностью судей до 10:

- личный автотранспорт судей и работников суда – 6 машино-мест;

- личный автотранспорт посетителей – 10 машино-мест

Итого  $6+10=16$  машино-мест (из них 10% - 1 машино-место для личного транспорта маломобильных групп населения).

#### 2) Торговый центр.

Согласно приложения Ж СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») 1 машино-место на 40-50 кв.м. общей площади:

$15890 \text{ кв.м.} / 50 \text{ кв.м.} = 318$  машино-мест. (из них 10% - 29 машино-мест для личного транспорта маломобильных групп населения).

#### 3) Спортзал.

Согласно приложения Ж СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») 1 машино-место на 55 кв.м. общей площади:

$2086 \text{ кв.м.} / 55 \text{ кв.м.} = 38$  машино-мест. (из них 10% - 4 машино-места для личного транспорта маломобильных групп населения).

#### 4) Дом культуры (2 концертных зала на 487 мест и 50 мест).

Согласно приложения Ж СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») количество машино-мест рассчитывается исходя из количества зрительских мест в концертном зале, 1 машино-место на 7 мест.

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

5) Автокомплекс (1-й этаж – 4 бокса и помещение с лестницей на 2 этаж; 2-й этаж – кабинеты).

Т.к. на втором этаже будут размещены кабинеты, считаем количество машино-мест как для офисных зданий и помещений, согласно приложения Ж СП 42.13330.2016

(актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») 1 машино-место на 50-60 кв.м. общей площади:

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

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

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

6) Магазин.

Согласно приложения Ж СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») 1 машино-место на 35 кв.м. общей площади:

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

7) Станция скорой помощи.

Согласно табл. 5.2 СП 158.13330:

2 машино-места на 10 тыс. жителей.

Итого необходимое количество машино-мест:

$16 + 318 + 38 + 77 + 8 + 9 + 2 = 468$  машино-мест (из них 47 машино-мест для личного транспорта инвалидов).

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

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

## 2. Расчет площади застройки и поэтажной площади.

Таблица 4. Расчет площади застройки и поэтажной площади. Зона О1.

Адрес объекта	Количество наземных этажей	Площадь застройки, кв.м.	Поэтажная площадь наземных этажей, кв.м.
Существующее положение			
г. Архангельск, пр. Ленинградский, д. 255 (ТЦ «Петромост»)	2	8276	12884
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 3 (здание суда)	3	687	1530
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 3, корп. 1 (авто комплекс «НЗ»)	1	199	199
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, корп. 2 (спортзал)	2	1494	2988
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 5 (заброшенное здание)	1	248	248
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1 (Ломоносовский дворец культуры)	3	3189	4338
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, корп. 1 (магазин)	2	188	241
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 1, стр. 1 (ТП)	1	60	60
Объект незавершенного строительства К№ 29:22:070202:1320	-	3064	-
Итого:		17405	22488
Расчетный период строительства			
Автокомплекс по ул. Никитова	2	231	462
Итого:		231	462

Таблица 5. Расчет площади застройки и поэтажной площади. Зона О2.

Адрес объекта	Количество наземных этажей	Площадь застройки, кв.м.	Поэтажная площадь наземных этажей, кв.м.
Существующее положение			
г. Архангельск, ул. Никитова, д. 5, корп. 2 (станция скорой медицинской помощи)	1-2	727	1076
Итого:		727	1076

## 3. Основные технико-экономические показатели.

В соответствии с положением о территориальном планировании муниципального образования «Город Архангельск» в составе генерального плана муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), раздел – Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального, регионального и местного значения, за исключением линейных объектов, коэффициент плотности застройки для многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) установлен – 3,0; для зоны специализированной общественной застройки (О2) установлен 2,4.

Площадь проектируемой территории = 72854 кв.м.

Площадь многофункциональной общественно-деловой зоны (O1) = 60245 кв.м.

Площадь зоны специализированной общественной застройки (O2) = 3981 кв.м.

Площадь транспортной зоны (T) = 8628 кв.м.

Таблица 6. Основные технико-экономические показатели. Зона O1.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Сущест. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1	Территория в границах проектирования	тыс. м2	60,245	60,245	60,245
2	Объекты культурно-бытового обслуживания, административно-делового назначения, магазины и прочие нежилые здания (всего)	тыс. м2 общей площади	22,488	0,462	22,950
3	Площадки для игр детей, для занятий физкультурой взрослого населения, площадки для отдыха	тыс. м2	0,557	0,557	0,557
4	Площадь застройки	тыс. м2	17,405	0,231	17,636
4.1	Площадь озеленения	тыс. м2	26,297	0,057	26,354
4.2	Коэффициент плотности застройки		0,4*	-	0,4*
4.3	Коэффициент застройки		0,3**	-	0,3**
4.4	Процент озеленения	%	39	-	39
5	Улично-дорожная сеть и транспорт, тротуары	тыс. м2	22,381	-	22,381
6	Сооружения для обслуживания и хранения транспортных средств	тыс. м2 общей площади	5,196	0,231	5,427
	а) гаражи, паркинги	тыс. м2	0,246	0,231	0,477
	б) автостоянки открытые	тыс. м2	4,950	-	4,950

\*Коэффициент плотности застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала):

Существующее положение: 22488 кв.м. / 60245 кв.м. = 0,4

Расчетный срок: 22488 кв.м. + 462 кв.м. / 60245 кв.м. = 0,4

\*\*Коэффициент застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») как отношение площади занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала):

Существующее положение: 17636 кв.м. / 60245 кв.м. = 0,3

Расчетный срок: 17636 кв.м. + 231 кв.м. / 60245 кв.м. = 0,3

Коэффициент плотности застройки для многофункциональной общественно-деловой зоны (O1) = 3,0.

Площадь застройки (кв.м.), которую можно разместить на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1):  $60245 * 3,0 = 180735$  кв.м. (максимально допустимая площадь объектов).

Надземная площадь существующих объектов на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) (определяется согласно информации из Единого государственного реестра недвижимости) = 22488 кв.м.

Надземная площадь планируемых объектов на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1):  $180735 - 22488 = 158247$  кв.м.

Таблица 7. Основные технико-экономические показатели. Зона О2.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Сущест. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1	Территория в границах проектирования	тыс. м2	3,981	3,981	3,981
2	Площадь застройки	тыс. м2	0,727	-	0,727
3	Площадь озеленения	тыс. м2	1,953	1,953	1,953
4	Коэффициент плотности застройки		0,3*	-	0,3*
5	Коэффициент застройки		0,2**	-	0,2**
6	Процент озеленения	%	39	-	39
7	Улично-дорожная сеть и транспорт, тротуары	тыс. м2	1,333	-	1,333

\*Коэффициент плотности застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала):

Существующее положение:  $1076 \text{ кв.м.} / 3981 \text{ кв.м.} = 0,3$

\*\*Коэффициент застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») как отношение площади занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала):

Существующее положение:  $727 \text{ кв.м.} / 3981 \text{ кв.м.} = 0,2$

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

Площадь застройки (кв.м.), которую можно разместить на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1):  $3981 * 2,4 = 9554$  кв.м. (максимально допустимая площадь объектов).

Надземная площадь существующих объектов на территории многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) (определяется согласно информации из Единого государственного реестра недвижимости) = 1076 кв.м.

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

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

### *Объекты транспортной инфраструктуры.*

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется с магистралей районного значения – пр. Ленинградский, ул. Папанина, ул. Холмогорская, ул. Никитова.

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

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

### *Объекты социальной инфраструктуры.*

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

### *Объекты коммунальной инфраструктуры.*

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

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



**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.**

Таблица 8 – Очередность планируемого развития территории.

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



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м2	
			зданий	квартир	застройки		общая приведенная, или рабочая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Торговый центр	2	1		существующий					
2	ТП	1	1		существующий					
3	Авто комплекс	1	1		существующий					
4	Нежилое здание	1	1		существующий					
5	Здание суда	3	1		существующее					
6	Спортзал	2	1		существующий					
7	Магазин	2	1		существующий					
8	Ломоносовский дворец культуры	3	1		существующий					
9	Станция скорой медицинской помощи	1-2	1		существующая					
10	Свайное поле	-	-		существующее					
11	Автокомплекс	2	1			231				

- Условные обозначения:
- - красные линии
  - - - - граница отступа 5м от красных линий
  - - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
  - - - - границы территории проектирования
  - :2 - обозначение кадастровых номеров существующих объектов недвижимости
  - 29:22:070202 - номер кадастрового квартала
  - граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
  - граница отступа 3м от границ участка
  - граница зоны планируемого размещения объекта общественно-делового назначения на перспективу

Примечание:  
 1. Данный чертеж выполнен на плановом картографическом материале земельного участка  
 2. На проектируемой территории размещены объекты местного значения. Объекты федерального и регионального значения расположены за границами территории проектирования.

Изм.						ПШТ		
Внесение изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Папанина, просп. Ленинградского, ул. Никитова и ул. Холмогорской площадью 7,2854 га.						Стадия	Лист	Листов
Составил:	Петропавловский М.С.					II	1	
Чертеж планировки территории, масштаб 1:1000						ООО "АрхЗемПроект"		