

УТВЕРЖДЕН  
распоряжением Главы  
муниципального образования  
"Город Архангельск"  
от 30.05.2018 № 1623р

## **Проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск"**

### **Положение о планировке территории**

#### **Введение**

Проект планировки района разработан в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект выполнен на основе действующих нормативно-правовых документов:

Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Земельного кодекса Российской Федерации;

СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";

действующих норм и правил по разделам проекта.

В проекте учитываются основные положения Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" (с изменениями), Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" (с изменениями и дополнениями).

Проект подготовлен на данных топографической съемки М 1:500, с использованием цифровых материалов по существующей структуре землепользования и информации о состоянии инженерной инфраструктуры на проектируемой территории, сведениях о численности и структуре постоянно проживающего на территории населения и прочих материалах по разделам проекта.

Очередность в данном проекте принята:

I очередь строительства – 2023 год.

Расчетный срок строительства – 2030 год.

## **1. Мероприятия по развитию территории**

### **1.1. Архитектурно-планировочное решение. Функциональное зонирование**

Проектом планировки определены следующие приоритетные мероприятия по развитию территории.

К концу расчетного срока на проектируемой территории прогнозируется стабилизация численности населения на уровне 25,0 тыс. чел. Данный прогноз соответствует Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск".

Планировочная концепция и функциональное зонирование района "Майская горка" определены в проекте планировки на основе решений Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", сложившегося использования территории и исходя из специфики положения планировочного положения района.

Основная планировочная идея проекта – создание комфортного для проживания, работы и отдыха, благоустроенного, архитектурно-выразительного многофункционального района города Архангельска.

Район "Варавино-Фактория" относительно удален от зоны центра города, имеет значительный градостроительный потенциал и сейчас интенсивно застраивается. Здесь получает свое логическое планировочное слияние одна из главных транспортных осей города – Ленинградский проспект с Окружным шоссе и берет начало природная планировочная ось города – река Юрас.

Район "Варавино-Фактория" сохраняет свой основной приоритет развития, группа промышленных территорий в северной части района, запланированная Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", дополняется новыми площадками для устройства предприятий инновационных отраслей промышленности, в том числе для строительства здесь второго источника электроэнергии города.

В районе транспортной развязки, на пересечении трассы нового автомобильного обхода и Ленинградского проспекта, предложена организация зоны многофункционального назначения с перспективным размещением логистического комплекса, учреждений и предприятий обслуживания широкого спектра.

Проектом предлагаются следующие основные планировочные мероприятия.

#### **Жилые зоны**

Проектом планировки предлагается:  
завершение формирования микрорайонов многоэтажной застройки вдоль проспекта Ленинградского;  
реконструкция квартала среднеэтажной застройки по ул.Почтовый тракт – пр.Ленинградский;

формирование высотных архитектурных акцентов вдоль главной планировочной оси – Ленинградского проспекта.

#### Производственные зоны

Проектом планировки предлагается:

качественное изменение среды производственных территорий: установление четких границ предприятий, упорядочение использования производственных площадок, комплексное благоустройство производственных зон с целью улучшения экологической ситуации и высвобождения территорий для деловых и обслуживающих функций;

проведение модернизации предприятий с целью уменьшения санитарно-защитных зон;

формирование производственно-деловых зон с комбинированием сервисов индустрии и сервисов социального обслуживания населения; увеличение в балансе территории промышленного узла территорий делового, транспортного и обслуживающего назначения;

планировочное структурирование территорий производственных узлов – устройство подъездов, парковок, благоустройство и озеленение санитарно-защитных зон.

#### Общественно-деловые зоны

Проектом планировки предлагается:

завершение центра обслуживания городского значения с формированием архитектурного ансамбля площади в створе моста через реку Северную Двину (ул.Папанина);

формирование общественных центров обслуживания районного значения: от Окружного шоссе вдоль ул. Кононова, ул. Революции – с выходом на набережную; на участке между Окружным шоссе, пр. Ленинградским, ул. Мостостроителей и ул. Октябрьской;

выделение зон производственно-деловых центров на базе существующих производственных территорий в структуре жилых микрорайонов и новых рекреационных с целью поэтапного вытеснения промышленных объектов и замещения их зданиями административного (офисного) назначения;

формирование центров обслуживания рекреационных территорий набережных (берега рек Северной Двины и Юрас).

#### Рекреационные зоны

Проектом планировки предлагается:

эффективное использование потенциала водных ресурсов Северной Двины и включение их в структуру жилой и общественной застройки;

организация линейных пешеходных связей – выходов к водному фронту (перпендикулярных Ленинградскому проспекту);

организация парковых и рекреационных зон вдоль набережной реки Северной Двины;

организация крупной зоны спортивного назначения рядом с зоной учебно-образовательного назначения по ул. Воронина;  
 организация пристаней и причалов;  
 устройство рекреационной зоны всесезонного назначения вокруг залива Шапкурья, р. Юрас;  
 устройство рекреационной зоны всесезонного назначения в районе ул. Приречной с выходом к р.Юрас и в лесопарковую зону.

## **1.2. Городское озеленение**

Мероприятия по развитию и благоустройству городского озеленения

В соответствии с основными архитектурно-планировочными решениями проектом предлагается следующее развитие городского озеленения:

строительство и обустройство участков набережной реки Северной Двины;

обустройство озелененных территорий общего пользования в районе зоны многофункциональных и предпринимательских комплексов в юго-восточной части территории проекта планировки;

развитие внутриквартального озеленения: строительство мест отдыха, детских и спортивных площадок, обновление растительности;

обустройство и восстановление газонов в застроенной части территории проекта планировки;

омоложение, дополнительные посадки зеленых насаждений;

санитарная уборка лесных массивов;

использование ассортимента пылегазоустойчивых пород деревьев и кустарников при посадках вдоль транспортных магистралей, в санитарно-защитных зонах предприятий;

разработка проекта реконструкции и озеленения территории, периодическое проведение лесоустроительных и лесозащитных работ;

установка опознавательных знаков озелененных территорий, попадающих в санитарно-защитные зоны.

## **1.3. Социально-экономическое развитие**

Мероприятия по развитию жилищного фонда

Строительство жилищного фонда в объеме 281,7 тыс.кв.м, средняя жилищная обеспеченность 30 кв. м общей площади на человека (в том числе на I очередь объем жилищного строительства составит 188,1 тыс.кв.м).

Структура нового жилищного строительства по этажности на расчетный срок:

многоэтажная жилая застройка (9 этажей) – 75 процентов;

среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей) – 25 процентов.

Мероприятия по оптимизации размещения производственных и производственно-деловых зон.

Формирование зон производственного и коммунально-складского назначения:

зона производственного и коммунально-складского назначения, зона объектов инженерной инфраструктуры, зона многофункционального назначения в северной части проектируемой территории в районе влияния Окружного шоссе в сторону железнодорожной ветки (сохранение существующих объектов, территория автодрома, размещение дополнительных объектов производственно-делового и производственного назначения на свободных территориях);

формирование с реконструкцией зон производственного и коммунально-складского назначения по ул.Революции, 4 (сохранение и перепрофилирование существующих объектов производственного и коммунально-складского назначения, размещение объектов производственно-делового назначения).

Мероприятия по развитию объектов обслуживания населения

Проектом предусмотрено формирование системы общественно-деловых зон микрорайонного и общегородского значения.

В составе учреждений торгово-развлекательного типа предусматриваются помещения клубного типа проектной вместимостью 350 зрительских мест.

На площадках нового многоэтажного жилищного строительства, а также вблизи проектом предусматривается строительство объектов обслуживания микрорайонного значения (учреждения образования).

В зонах рекреационного назначения (озеленения), на набережной Северной Двины и в зонах новой жилой застройки предлагается размещать некапитальные спортивные плоскостные сооружения открытого типа.

Параметры размещаемых объектов обслуживания:

Деловые и офисные центры, тыс. кв. м площ.	Магазины, тыс. кв. м торг. площ.	Производственно-деловые комплексы, тыс. кв. м площ.	Культурно-досуговые учреждения, мест	Объекты общественного питания, мест
76	40	181	350	1390

Ориентировочная численность работающих в размещаемых объектах обслуживания, тыс. чел.

Обрабатывающая промышленность	Склады, производственные базы	Учреждения производственно-делового типа	Торговля (включая опт), предоставление услуг	Продажа и обслуживание автомобилей	Управление, бизнес	Общепит
7,5	0,5	9,0	1,3	0,2	5,1	0,25

Расчет нормативной потребности населения в объектах обслуживания:

Наименование учреждений обслуживания	Ед. измерения	Требуемая вместимость на расчетный срок (25,0 тыс.чел.)	В том числе на 1 очередь (24,7 тыс.чел.)
Учреждения образования			
Дошкольные учреждения	Мест	2500	2470
Школы	Мест	4500	4446

Учреждения здравоохранения			
Больницы	Коек	337 (265)	333 (262)
Амбулаторно-поликлинические учреждения	Пос. в смену	454 (485)	448 (480)
Спортивные объекты			
Спортивные залы	Кв.м площ. пола	8750	8645
Плоскостные сооружения	Тыс.кв.м	48,75	48,17
Учреждения клубного типа			
Клубы, дома культуры	Место	500	494
Библиотеки	Тыс. экз.	112,5	111,15
Предприятия торговли и общественного питания			
Магазины	Кв.м торговой площади	7000 (13025)	6916 (12869)
Предприятия общественного питания	Посадочных мест	1000	988

#### 1.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры

Формирование транспортного каркаса территории за счет строительства новых и реконструкции существующих участков магистральной улично-дорожной сети:

общегородского значения (протяженность 13,0 км):

новая магистраль, дублирующая пр.Ленинградский и Окружное шоссе (по направлению железнодорожной линии Архангельск – Город – Карпогоры);

Ленинградский проспект;

продолжение ул. Папанина до ул. Дачной и далее с выходом на мостовой переход через р. Юрас;

районного значения (протяженность 4,5 км):

ул. Воронина и ул. Революции;

ул. Русанова и его продолжение до проектируемого дублера;

ул. Мостостроителей.

Реконструкция отдельных участков магистральной улично-дорожной сети (далее – УДС) (уширение проезжих частей, устройство тротуаров, велосипедных дорожек, полос озеленения).

Дополнение магистральных направлений улицами местного значения (в основном жилыми).

Оснащение пересечений и примыканий сети магистральной УДС транспортными развязками в одном и разных уровнях.

Создание системы основных пешеходных и велосипедных направлений, выделение с этой целью в пределах проектируемых красных линий широких полос озеленения (для устройства бульваров).

Реконструкция прибрежной зоны с превращением ее в полноценную пешеходную набережную (протяженностью 1,8 км).

Развитие общественного транспорта – автобуса. Линии автобуса трассируются по магистральным улицам. Их протяженность составит 17,1 км, плотность – 2,2 км/кв.км. Проектом намечены зоны остановок автобуса.

Строительство причала в юго-восточной части района.

Организация хранения и обслуживания транспортных средств из расчета обеспеченности населения легковым индивидуальным автотранспортом 320 легковых автомобилей на 1000 жителей и расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей – 8,0 тыс.ед.:

сооружение двух многоярусных гаражей по 1000 машино-мест (общей вместимостью 2,0 тыс. машино-мест);

сохранение существующих массивов боксовых гаражей в северной части района;

сооружение встроенных, пристроенных, подземных и полуподземных гаражей при проектировании и возведении новых, реконструкции существующих объектов жилой и общественной застройки;

организация платных открытых охраняемых стоянок постоянного хранения на проектируемых площадках (вместимостью 0,8 тыс. машино-мест);

организация 2 СТО.

## **1.5. Развитие инженерной инфраструктуры**

### **Водоснабжение**

Для гарантированного водоснабжения объектов проектируемой территории города необходимы следующие мероприятия:

Мероприятия на первую очередь строительства и расчетный срок:

проектирование и строительство новой водопроводной сети Д-400 мм в районе 2-го лесозавода;

строительство водопроводных сетей в районах нового строительства;

реконструкция водопроводных сетей.

Мероприятия на перспективу (за расчетным сроком):

строительство водопроводных сетей в районах нового строительства.

### **Водоотведение**

Для гарантированной работы системы хозяйственно-бытовой канализации необходимы следующие мероприятия:

Мероприятия на первую очередь строительства и расчетный срок:

реконструкция КНС-11;

реконструкция напорных канализационных коллекторов Д-500 мм от КНС-11;

реконструкция канализационных сетей;

строительство канализационных сетей в районах нового строительства.

Мероприятия на перспективу (за расчетным сроком):  
строительство канализационных сетей в районах нового строительства.

### **Электроснабжение**

Для обеспечения электроэнергией потребителей района потребуется проведение следующих мероприятий:

Мероприятия на первую очередь строительства и расчетный срок:

строительство двух распределительных пунктов 10 кВ и питающих кабельных линий 10 кВ к ним;

строительство трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ и кабельных линий 10 кВ.

Мероприятия на перспективу (за расчетным сроком):

строительство трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ и кабельных линий 10 кВ;

строительство новой электрической подстанции 110/10 кВ "№ 13Н" с двумя трансформаторами по 25 МВ·А;

строительство кабельных линий 110 кВ от ПС 110 кВ "13Н" до линии 110 кВ ПС "Майская горка" - ПС "Жаровиха";

демонтаж существующих ПС 35/10 кВ "№ 13" и линии 35 кВ к ней;

строительство одного распределительного пункта 10 кВ и питающих кабельных линий 10 кВ к нему.

### **Теплоснабжение**

Для обеспечения бесперебойной и надёжной работы системы теплоснабжения необходима поэтапная реконструкция и модернизация элементов системы теплоснабжения, внедрение энергосберегающих технологий (приборы коммерческого учета тепловой энергии на тепловых источниках и др.) и проведение ряда мероприятий.

Мероприятия на первую очередь строительства и расчетный срок:

реконструкция существующей Архангельской ТЭЦ;

реконструкция существующих тепловых сетей от АТЭЦ;

строительство новой котельной на производственной территории;

прокладка магистральных т/сетей к новым площадкам строительства.

Мероприятия на перспективу (за расчетным сроком):

прокладка магистральных теплопроводов к новым площадкам строительства.

### **Газоснабжение**

Для обеспечения стабильного и надёжного газоснабжения и улучшения социальных условий проживания населения необходимо поэтапное осуществление ряда мероприятий.

Мероприятия на первую очередь строительства и расчетный срок:

строительство газопроводов высокого давления между ГРП в/д № I и № V;



строительство магистральных газопроводов среднего давления;  
 газоснабжение котельных;  
 строительство ГРП.  
 Мероприятия на перспективу (за расчетным сроком):  
 строительство уличных газопроводов среднего давления;  
 строительство ГРП.

### Связь

Мероприятия на первую очередь строительства и расчетный срок:  
 Телефонизация:  
 строительство линейных сооружений к объектам нового строительства.  
 Радиофикация:  
 увеличение мощности ОУС-5 на 5 кВт;  
 оборудование ТП звуковой частоты со строительством магистрального фидера к ней.  
 Мероприятия на перспективу (за расчетным сроком):  
 Телефонизация:  
 строительство линейных сооружений к объектам нового строительства.

### 1.6. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Мероприятия по инженерной подготовке и инженерной защите территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории	Един. измер.	Объем работ
Рекультивация территории (снос ветхих строений, разборка дорожных покрытий, коммуникаций и зачистка и санация грунтов)	Га тыс.куб.м	41,6 31,2
Срезка растительного грунта	Тыс.куб.м	10,4
Благоустройство залива Шакурья (расчистка от ила акватории, дноуглубление, профилирование ложа и обустройство береговой зоны)	Га тыс.куб.м	3,3 19,8
Берегоукрепление р.Северной Двины с организацией набережных:		
откосного типа	Км	1,4
полуоткосного типа	Км	0,9
Выторфовка под дорожные покрытия проектируемых улиц и по трассам уличных подземных инженерных сетей	Га тыс.куб.м	3,4 57,8
Подсыпка территории береговой зоны	Га тыс.куб.м	5,7 45,6
Устройство уличной сети дождевой канализации	Км	9,1
Устройство очистных сооружений дождевой канализации	Сооруж.	3
Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод (устройство дренажа зданий)	Га	122
Объем земляных работ по организации рельефа (вертикальная планировка территории)	Га тыс.куб.м	122 366

## 1.7. Охрана окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей среды

Для улучшения состояния окружающей среды предлагаются следующие мероприятия:

оптимизация функционального зонирования и планировочной структуры территории для обеспечения рационального природопользования;

соблюдение регламентов зон с особыми условиями использования территорий, обеспечение необходимых разрывов между нормируемыми объектами и источниками загрязнения окружающей среды, расположенных за пределами площадки проектирования;

разработка проекта сокращения санитарно-защитной зоны асфальто-бетонного завода (2 класс опасности); проведение мероприятий по уменьшению влияния на среду проживания людей (установка современных систем очистки газов от пыли и загрязняющих веществ, замена оборудования, установка шумозащитных экранов, полив территории и увлажнение воздуха для уменьшения количества пыли в местах перегрузки пылящих веществ и др.);

разработка проекта санитарно-защитной зоны с уточнением границ санитарно-защитной зоны в направлении к жилой застройке для промышленной зоны (3 класс опасности), расположенной на берегу реки Северной Двины в южной части территории проекта планировки;

проведение контрольных измерений по концентрации загрязняющих веществ и шуму вблизи жилой застройки для иных объектов 4–5 класса опасности, в случае выявленных нарушений - реализация мероприятий (в том числе и за счет собственников перечисленных объектов) по уменьшению негативного влияния на нормируемые объекты;

закрытие для захоронений существующего кладбища вблизи СОТ "Малинка" на берегу реки Юрас, попадающее в границы водоохранной зоны (согласно решениям Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск");

ограничение автомобильного (особенно транзитного грузового) движения в жилых зонах;

благоустройство и организация озелененных территорий специального (защитного) назначения в санитарно-защитных зонах промышленных объектов, вдоль улично-дорожной сети;

установка современных трансформаторов, оборудованных звукопоглощающими кожухами;

осуществление регулярного вывоза отходов и снега в соответствии с решениями Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск";

оборудование площадок и установка контейнеров на территории гаражей и стоянок;

развитие и благоустройство системы озелененных территорий.

### 1.8. Техничко-экономические показатели и параметры планируемого строительства

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существующее положение	Расчетный срок (с учетом существующего положения)
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Общая площадь в границах проектирования, в том числе:	Га	1019,1	1019,1
	<b>ЖИЛЫЕ</b>			
	Зона многоэтажной жилой застройки	Га	19,2	71,4
	Зона среднеэтажной жилой застройки	Га	53,2	79,9
	Зона малоэтажной жилой застройки	Га	27,6	0
	Зона индивидуальной жилой застройки	Га	26,9	19,7
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ</b>			
	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	Га	20,3	34,5
	Зона культового назначения	Га	0,4	0,4
	Зона учреждений здравоохранения	Га	0,4	2,5
	Зона учебно-образовательного назначения	Га	15,8	16,0
	Зона научно-исследовательского назначения	Га	9,8	15,3
	Зона многофункционального назначения	Га	9,5	39,7
	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ</b>			
	Зона производственных и коммунально-складских объектов	Га	167,9	155,7
	<b>ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>			
	Объектов инженерной инфраструктуры	Га	17,4	0
	Объектов железнодорожного транспорта	Га	30,3	0
	Объектов автомобильного транспорта	Га	21,4	29,7
	<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ</b>			
	Зона спортивных комплексов и сооружений	Га	2,6	7,5
	Зона залесенных территорий	Га	130,2	143,8
	Зона благоустроенных озелененных территорий	Га	4,4	129,6
	<b>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>			
	Зона объектов сельскохозяйственного производства	Га	4,0	4,0
	Садоводческих товариществ	Га	54,1	55,7

1	2	3	4	5
	<b>СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>			
	Зона военных объектов и режимных территорий	Га	17,0	18,4
	Зона ритуального назначения	Га	0,5	0,5
	Зона складирования и захоронения отходов		1,5	0
	Зона озеленения специального назначения	Га	0	24,9
	<b>ИНЫЕ</b>			
	Зона озелененных территорий	Га	187,4	0
	Зона иных городских территорий	Га	130,5	0
	Водоемы, водотоки	Га	32,2	32,2
	<b>ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	Га	34,6	137,7
<b>2</b>	<b>Население</b>			
	Численность населения	Тыс. чел.	25,0	25,0
	в том числе на первую очередь			24,7
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Жилищный фонд, в том числе:	Тыс. кв. м	560,0	751,0
	Многоэтажная многоквартирная застройка	Тыс. кв. м	201,6	483,3
	Среднеэтажная многоквартирная застройка	Тыс. кв. м	235,2	235,2
	Малоэтажная жилая застройка	Тыс. кв. м	117,0	29,8
	Индивидуальная жилая застройка	Тыс. кв. м	6,2	2,7
3.2	Новое жилищное строительство, в том числе:	Тыс. кв. м	-	281,7
	Многоэтажная многоквартирная застройка	Тыс. кв. м	-	211,3
	Среднеэтажная многоквартирная застройка	Тыс. кв. м	-	70,4
3.3	Обеспеченность жилищным фондом	Кв. м/чел.	18,7	30,0
<b>4</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
4.1	Протяженность магистральной улично-дорожной сети, в том числе:	Км	7,1	20,8
	магистральных улиц общегородского значения	Км	7,1	13,8
	магистральных улиц районного значения			7,0
4.2	Плотность магистральной сети на застроенных территориях	Км/кв. км	0,8	2,8
4.3	Протяженность линий внутригородского автобуса	Км	6,8	17,0
4.4	Плотность линий внутригородского общественного транспорта на застроенных территориях	Км/кв. км	0,7	2,6
4.5	Уровень автомобилизации	Легк. авт./1000 жителей	180	320

1	2	3	4	5
<b>5</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
5.1	Водоснабжение	Тыс.куб.м/ сут	н/д	12,8
5.2	Канализация	Тыс.куб.м/ сут	н/д	11,3
5.3	Теплоснабжение	МВт	н/д	101,0
5.4	Газоснабжение	Млн куб. м/год	н/д	48,3
5.5	Электроснабжение	МВт ч в год	н/д	98800
5.6	Телефонизация	Тыс.номеров	н/д	9,0