|  |
| --- |
| УТВЕРЖДЕН |
| распоряжением Главы  городского округа  "Город Архангельск"  от 23 января 2023 г. № 239р |

**Проект внесения изменений в проект планировки района   
"Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Воронина В.И.,   
ул. Русанова, Окружного шоссе площадью 16,0492 га**

**I. 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. Общие положения

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

Объектом градостроительного планирования является часть территории градостроительного квартала в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова, Окружного шоссе.

Общая площадь объекта градостроительного планирования составляет 16,0492 га.

Технический заказчик: ООО "Облстрой", ИНН 2901188947,   
ОГРН 1092901000532.

Разработчик документации: проектная организация - ООО "АКСК",   
ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734, СРО-П-111-11012010 СРО   
"Союз проектировщиков".

Основание для разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования   
"Город Архангельск" в части территории в границах ул. Воронина В.И.,   
ул. Русанова, Окружного шоссе площадью 16,0492 га (далее – проект внесения изменений в проект планировки территории):

заявление о принятии решения о подготовке документации   
по планировке территорий (проектов планировки) на территории муниципального образования "Город Архангельск" от 29 сентября 2021 года   
вх. № 19-48/8891;

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 20 октября 2021 года № 4322р "О внесении изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск"   
в части территории в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова, Окружного шоссе площадью 16,0492 га";

задание на внесение изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова, Окружного шоссе площадью 16,0492 га.

Проект внесения изменений в проект планировки территории выполнен   
в соответствии с требованиями законодательства, установленными государственными стандартами, техническими регламентами в сфере строительства и градостроительства, в том числе:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Градостроительным кодексом Архангельской области;

РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации";

СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (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;

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

правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п, (далее – правила землепользования и застройки);

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

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

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

В проекте внесения изменений в планировки территории учитываются основные положения:

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

положения об особо охраняемой природной территории в соответствии   
с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

программами комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программами комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативами градостроительного проектирования;

комплексными схемами организации дорожного движения;

требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий;

границ территорий объектов культурного наследия, включенных   
в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

границ территорий выявленных объектов культурного наследия;

границ зон с особыми условиями использования территорий.

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории является:

размещение среднеэтажного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:070305:36;

размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома   
на образуемом земельном участке в границах земельного участка   
с кадастровым номером 29:22:070305:318;

определение параметров функциональных зон и объектов жилищного строительства, отдыха и социального обслуживания населения;

обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов.

Проект внесения изменений в проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

очередность освоения территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие системы озеленения.

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

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

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

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:

красные линии, проходящие вдоль ул. Воронина В.И., ул. Русанова, Окружного шоссе;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, проходящие в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова, Окружного шоссе;

зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

Чертеж планировки территории представлен в приложении.

2. Характеристика и местоположение градостроительного квартала

Проектируемый район расположен на правом берегу реки Северная Двина и является частью территориального округа Варавино-Фактория города Архангельска, микрорайон Фактория. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории составляет 16,0492 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории являются:

с западной стороны – ул. Воронина В.И;

с юго-восточной стороны – ул. Русанова;

с северо-восточной стороны – Окружное шоссе.

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

Рельеф – спокойный.

В настоящее время территория района занята индивидуальной жилой застройкой, медицинским учреждением. В границах территории планировки расположены объекты коммунального обслуживания.

В границах территории проектирования располагаются:

сохраняемые малоэтажные индивидуальные жилые дома площадью застройки 1826,7 м2;

сохраняемые объекты здравоохранения площадью застройки 2 799,8 м2;

сохраняемый объект коммунального обслуживания 239,1 м2.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными   
в генеральном плане.

Линейные объекты в границах разработки проекта внесения изменений   
в проект планировки территории отсутствуют.

В границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:070305:13 присутствует объект незавершенного строительства   
с кадастровым номером 29:22:070305:80.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, газонов. Парки, скверы   
на данной территории отсутствуют. Обеспеченность детскими и спортивными площадками, парковочными стоянками не выполняется.

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством и законодательством Архангельской области, нормами   
и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам   
с особыми условиями использования территорий;

с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

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

охранная зона инженерных коммуникаций;

третья, пятая, шестая подзоны приаэродромной территории;

третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории:

зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более);

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 - 8 этажей);

зона застройки индивидуальными жилыми домами;

зона специализированной общественной застройки.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории:

зона застройки многоэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж4);

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж3);

зона застройки индивидуальными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж1);

зона специализированной общественной застройки (кодовое обозначение – О2).

Основные виды разрешенного использования зоны застройки многоэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж4):

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

бытовое обслуживание (3.3);

образование и просвещение (3.5);

здравоохранение (3.4);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

культурное развитие (3.6);

деловое управление (4.1);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

отдых (рекреация) (5.0);

благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные разрешенного использования зоны застройки многоэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж4):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);

банковская и страховая деятельность (4.5);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

спорт (5.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

водный транспорт (7.3);

производственная деятельность (6.0);

склады (6.9).

Основные виды разрешенного использования зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж3):

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

бытовое обслуживание (3.3);

образование и просвещение (3.5);

здравоохранение (3.4);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

культурное развитие (3.6);

деловое управление (4.1);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж3):

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

банковская и страховая деятельность (4.5);

спорт (5.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

производственная деятельность (6.0);

обеспечение обороны и безопасности (8.0).

Основные виды разрешенного использования зоны застройки индивидуальными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж1):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

бытовое обслуживание (3.3);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6);

магазины (4.4);

благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования зоны застройки индивидуальными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж1):

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);

блокированная жилая застройка (2.3);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

спорт (5.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

водный транспорт (7.3);

ведение огородничества (13.1);

ведение садоводства (13.2).

Основные виды разрешенного использования зоны специализированной застройки (кодовое обозначение – О2):

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

образование и просвещение (3.5);

государственное управление (3.8.1);

отдых (рекреация) (5.0);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования зоны специализированной общественной застройки (кодовое обозначение – О2):

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

спорт (5.1).

Основные виды разрешенного использования зоны транспортной инфраструктуры (кодовое обозначение – Т):

транспорт;

объекты дорожного сервиса;

служебные гаражи;

отдых (рекреация);

благоустройство территории.

Условно разрешенные разрешенного использования зоны транспортной инфраструктуры (кодовое обозначение – Т):

хранение автотранспорта;

коммунальное обслуживание;

обеспечение внутреннего правопорядка.

Основные требования к объектам проектирования представлены   
в таблице 1.

Таблица 1

| Номер на плане | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки | Параметры функциональной зоны согласно генеральному плану | Планируемые проектные параметры |
| --- | --- | --- | --- |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Ж4) | | | |
| - | Минимальный размер земельного участка – 1500 м2.  Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.  Минимальный процент застройки  в границах земельного участка – 10.  Максимальный процент застройки  в границах земельного участка – 40.  Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80  Предельное количество надземных этажей – 16.  Предельная высота объекта не более 60 м.  Минимальная доля озеленения территории – 15 % | Коэффициент плотности застройки – 2 | Формирование земельного участка в границах участка 29:22:070305:318 площадью 25000 м2;  Размещение многоквартирного 14-тиэтажного жилого дома  с общей жилой площадью 32659,5 м2 (46656,4 м2\*0,7)) и площадью застройки 4385,0 м2;  Процент застройки – 17.5 %;  Площадь озеленения – 8312,4 м2;  Процент озеленения в границах участка – 33,2%;  Планируемая численность населения – 953 чел.;  Коэффициент плотности застройки – 1,1 |
| Среднеэтажная жилая застройка (Ж3) | | | |
| - | Минимальный размер земельного участка – 1 200 м2.  Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.  Минимальный процент застройки  в границах земельного участка – 10.  Максимальный процент застройки  в границах земельного участка – 40.  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 % | Коэффициент плотности застройки – 1,7 | Земельный участок 29:22:070305:36 площадью 6723,0 м2;  Размещение многоквартирного  8-миэтажного жилого дома  с общей жилой площадью  4 468,8 м2 (6 384,0 м2\*0,7)) и площадью застройки 1050,0 м2;  Процент застройки – 15,6 %;  Площадь озеленения – 1942,4 м2;  Процент озеленения в границах участка – 28,9 %;  Планируемая численность населения – 131 чел.  Коэффициент плотности застройки – 0,8 |

Планируемые мероприятия:

размещение детских площадок и площадок для отдыха взрослого населения в границах земельного участка, подлежащего застройке;

размещение не менее 60 процентов необходимого количества мест   
для стоянки автомобилей в границах земельного участка, подлежащего застройке (открытая парковка);

размещение спортивных площадок в границах элемента планировочной структуры в соответствии с пунктом 6.7 Правил благоустройства города Архангельска, утвержденных решением Архангельской городской Думы   
от 25 октября 2017 года № 581 (с изменениями);

степень огнестойкости объектов капитального строительства –   
не ниже III;

фундаменты – свайные.

3. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

Существующее положение: проектируемая территория характеризуется наличием индивидуальной жилой застройки.

В границах территории проектирования располагаются:

сохраняемые малоэтажные индивидуальные жилые дома площадью застройки 1 826,7 м2.

В границах территории проектирования предполагается размещение следующих объектов капитального строительства:

размещение среднеэтажного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:070305:36;

размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома   
на образуемом земельном участке в границах земельного участка   
с кадастровым номером 29:22:070305:318.

3.1. Расчет численности проживающих людей

Расчет численности проживающих людей в жилых домах выполнен исходя из нормативных показателей таблицы 2 СП 42.13330.2016.

Норма площади квартир в расчете на одного человека:

40 м2 (бизнес класс) – 0,5 – доля в общем объеме жилищного строительства;

30 м2 (эконом класс) – 0,5 – доля в общем объеме жилищного строительства.

Доля в общем объеме жилищного строительства принята в соответствии   
с заданием заказчика.

Расчет численности населения по этапам развития территории представлен в таблице 2.

Таблица 2

| Вид застройки | Общая жилая площадь, кв. м | Расчет | Кол-во человек |
| --- | --- | --- | --- |
| Существующее положение | | | |
| ИЖС |  | 19 дома \* по 3 чел | 57 |
|  |  | ВСЕГО | 57 |
| I очередь развития | | | |
| ИЖС |  | 19 домов по 3 чел | 57 |
| Многоэтажная многоквартирная застройка | 32 659,5 (46656,4\*0,7) | 32 659,5 \* 0,5 / 30м2 = 545 чел  32 659,5 \* 0,5 / 40м2 = 408 чел | 953 |
| Среднеэтажная многоквартирная застройка | 4 468,8 (6384,0\*0,7) | 4 468,8 \* 0,5 / 30м2 = 75 чел  4 468,8 \* 0,5 / 40м2 = 56 чел | 131 |
|  |  | Всего | 1 141 |

Для индивидуальной застройки согласно статье 28 местных нормативов градостроительного проектирования расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений не нормируются.

Для расчета численности проживающих проектом принято, что на 1 дом приходится семья в составе трех человек.

4. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Транспортная связь обеспечивается по Окружному шоссе – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения,   
ул. Воронина В.И. – магистральной улице районного значения, ул. Русанова – улице местного значения.

Транспортная и инженерная инфраструктуры территории сформированы.

В планировочной структуре улично-дорожной сети изменений   
не планируется.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное). Площадь проектируемых дорог и проездов составляет   
21 540 м2.

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары   
из тротуарной плитки с бордюрным камнем. Ширина тротуаров, расположенных на придомовой территории, составляет 2,3 метра.   
При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами № 5, 10, 41, 42, 44, 64 по ул. Воронина В.И.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена   
по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки. Площадь проектируемых тротуаров составляет 5 855 м2.

Данным проектом внесения изменений в проект планировки территории предусмотрено размещение в границах территории планирования проездов – это подъезд транспортных средств к жилым зданиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов с обеспечением нормативных показателей:

расчетная скорость движения – 20 км/ч;

ширина полосы движения – 3,5 м;

число полос движения – 2;

наименьший радиус кривых в плане – 50 м;

наибольший продольный уклон – 80 ‰;

минимальный поперечный уклон – 10 ‰;

максимальный поперечный уклон – 30 ‰.

Существующее положение:

для индивидуальной жилой застройки постоянное хранение автомобилей осуществляется на открытых стоянках или в существующих индивидуальных гаражах на индивидуальных земельных участках.

Перспективное положение:

постоянное и временное хранение автомобилей для многоквартирной жилой застройки предусматривается осуществлять на открытых парковочных стоянках вдоль проездов. Для индивидуальной жилой застройки постоянное хранение автомобилей допустимо осуществлять на открытых стоянках или   
в существующих индивидуальных гаражах на земельных участках для индивидуального жилищного строительства – проектом данные места   
в графической части не предусмотрены.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории предусмотрено разместить в пределах района планировки и в пределах улиц и дорог парковочные места общим числом 186 машино-мест (при требуемом количестве 167 машино-мест) на открытых стоянках для временного хранения легковых автомобилей, включая 21 машино-место для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения (включая 17 машино-мест расширенного размера при требуемом количестве   
10 машино-мест):

для проектируемого восьмиэтажного многоквартирного жилого дома –   
29 машино-мест;

для проектируемого четырнадцатиэтажного многоквартирного жилого дома – 141 машино-место;

для медицинского учреждения – 16 машино-мест.

Размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей принято в соответствии с противопожарными требованиями.

Согласно пункту 3 статьи 12, местных нормативов допускается предусматривать открытые стоянки для временного и постоянного хранения автомобилей в пределах улиц и дорог, граничащих с жилыми районами   
и микрорайонами.

Обеспеченность населения планировочного района объектами транспортной инфраструктуры выполняется и обеспечивается в пешеходной доступности до 30 - 40 минут, не более 800 метров, а для хранения автомобилей инвалидов не более 200 метров от входа в жилые здания.

5. Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой   
и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения

5.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии со статьей 20 правил землепользования   
и застройки, а также местных нормативов градостроительного проектирования.

Согласно статье 29 местных нормативов градостроительного проектирования на каждом индивидуальном участке должна обеспечиваться возможность дворового благоустройства. Площади нормируемых элементов дворовой территории представлены в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадки | Удельные размеры  площадок  (кв. м/чел.) | Формула расчета | Требуемая площадь площадок,  кв. м | Проектные решения, кв. м | Расстояние  от площадок  до окон жилых домов и  общественных зданий (м) |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,3 | 0,3 х 1141 | 342,3 | 535,1 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 0,1 х·1141 | 114,1 | 2872,0 | 10 |
| Для занятий спортом и физкультурой | 1,0 | 1,0 х 1141 | 1 141,0 | 1542,9 | 10 - 40 |
| Итого |  |  | 1 597,4 | 4950,0 |  |
| Для хозяйственных целей | 0,15 | 0,15 х 1141 | 171,2 | 245,0 | 20 |
| Площадка для выгула собак |  |  | 400 - 600 | 455,0 | 40 |

Согласно таблице 8.1 СП 476.1325800.2020 "Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов" удельная площадь площадки для выгула собак – 400 - 600 м2. Проектом предусмотрено разместить площадку для выгула собак на прилегающих территориях, не входящих   
в границы разработки проекта внесения изменений в проект планировки.

Согласно требованиям пункта 7.5 СП 42.13330.2016 общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10 процентов общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной   
для маломобильных групп населения.

Расчет площади микрорайона (квартала) жилой зоны:

Ж1 + Ж3 + Ж4 = 3,2894 га + 1,0516 га + 5,5325 га = 9,8735 га.

Расчет площадок общего пользования:

9,8735 га х 10 % = 0,98735 га, допустимо сокращение площади площадок на 50 % в зависимости от климатической зоны IIА:

0,98735 га х 50 % = 0,49368 га = 4 936,8 кв. м.

Планируемая к размещению площадь площадок общего пользования   
в пределах границ проектирования составляет 4 950,0 кв. м. Обеспеченность выполняется.

5.2. Озелененные территории и зеленые зоны

5.2.1. Озелененные территории микрорайона

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна соответствовать требованиям действующего СП 42.13330.2016 и быть не менее 25 процентов площади территории квартала.

Расчет площади территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений):

Ж3 + Ж4 – участок дошкольного образовательного учреждения = 1,0516 га + 5,5325 га – 0,60677 га = 5,97733 га.

Расчет требуемой площади озеленения:

5,97733 га \* 25% = 1,4943 га.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории обеспечивается требуемая площадь озеленения разрабатываемой территории, что составляет 11,71464 га.

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

5.2.2. Озеленение общего пользования

Согласно правилам землепользования и застройки озелененные территории общего пользования относятся к территориальной зоне с кодовым обозначением Пл. В границах проектирования не предусмотрено размещение данной территориальной зоны, следовательно, расчетные показатели озелененных территорий и зеленых зон (согласно статье 9 местных нормативов) не рассчитываются.

В границах территории проектирования не предполагаются   
к размещению объекты озелененных территорий общего пользования общегородского значения (детские и городские парки, цветочно-оранжерейные хозяйства, питомники).

Обеспеченность существующими объектами озелененных территорий общего пользования общегородского значения (детские парки, городские парки); цветочно-оранжерейные хозяйства; питомники древесных   
и кустарниковых растений выполняется путем их расположения в смежных микрорайонах в границах территориального округа. Территориальная доступность выполняется и составляет 30 – 40 минут пешей ходьбы.

5.3. Объекты социального и культурно-бытового обеспечения

Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной   
и социальной инфраструктур представлены в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Количество мест | | | | |
| Детские дошколь-ные  учреждения | Общеобра-  зовательные школы | Торговля | | Предприятия обществ. питания |
| Продовольст-  венные товары | Непродовольст-венные товары |
| Нормативный показатель | 100 мест на 1 тыс. человек | 180 мест  на 1 тыс.  человек | 70 м2 торг. площади  на 1 тыс. человек | 30 м2 торг. площади  на 1 тыс. человек | 8 мест  на 1 тыс. человек |
| Проектный показатель  на 1 141 чел. | 115 мест | 206 мест | 79,9 м2 | 34,2 м2 | 10 мест |

5.4. Детские дошкольные учреждения

Проектируемое дошкольное учреждение на 170 мест, расположенное   
в границах проекта внесения изменений в проект планировки территории:

детский сад на 170 мест (по ул. Русанова).

Ближайшее существующее дошкольное учреждение расположено   
на смежной территории:

МБДОУ детский сад № 11 "Полянка", (по ул. Воронина В.И., д. 30,   
корп. 2), радиус доступности 250 метров, вместимость 280 мест;

детский сад № 11 "Полянка" на 400 мест (по ул. Воронина В.И., д. 33, корп .1), радиус доступности 200 метров, вместимость 440 мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям   
для проектируемой территории обеспечиваются в 570 мест при необходимом количестве в 115 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 300 метров. Доступность выполняется.

5.5. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены на смежной территории:

МБОУ СШ № 28 на 1000 мест (по ул. Воронина В.И., д. 27), радиус доступности 80 метров, вместимость 1000 мест;

МБОУ СШ № 30 на 700 мест (по ул. Квартальной, д. 10), радиус доступности 180 метров, вместимость 700 мест.

МБОУ СШ № 26 (по ул. Воронина В.И., д. 37, корп.4), радиус доступности 400 метров;

МБОУ НШ № 26 (по ул. Воронина В.И., д. 37, корп. 3), радиус доступности 395 метров.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям   
для проектируемой территории обеспечиваются в 700 мест при необходимом количестве в 206 мест.

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

5.6. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

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

продуктовый магазин (по ул. Воронина В.И., д. 4) – 60 м2 торговой площади;

продуктовый магазин "Гарант" (по ул. Воронина В.И., д. 23 – 110 м2 торговой площади;

продуктовый магазин "Авоська" (по ул. Русанова, д. 8, корп. 1) – 130 м2 торговой площади

магазин "Петровский" (по ул. Русанова, д. 8) – 230 м2 торговой площади;

магазин одежды и обуви (по ул. Русанова, д. 8) – 150 м2 торговой площади;

аптека "Вита Норд" (по ул. Русанова, д. 8) – 50 м2 торговой площади;

кафе-бар "Фонтан" (по ул. Русанова, д. 8) на 50 мест.

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются:

для продовольственных товаров в 530,0 м2 торговой площади   
при необходимом количестве 79,9 м2;

для непродовольственных товаров в 200,0 м2 торговой площади   
при необходимом количестве 34,2 м2;

для общественного питания в 50 мест при необходимом количестве   
10 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания (500 метров) предприятиями торговли и общественного питания – доступность выполняется.

5.7. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно местным нормативам представлены в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объектов | Единица измерения  в расчете на 1 тыс. чел. | Значение  показателя | Проектное решение |
| Стадион | мест на трибунах | 45 | 45 х 1,141 = 52 мест |
| Спортзал | кв. м площади пола | 350 | 350 х 1,141= 400 кв. м |
| Бассейн | кв. м зеркала воды | 75 | 75 х 1,141= 86 кв. м |

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана в границах территории проекта внесения изменений   
в проект планировки территории не предусматривается размещение объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов.

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта выполняется в границах городского округа "Город Архангельск". Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

стадион "Труд" (по просп. Ломоносова, д. 252, корп. 2) – 10 000 мест   
на трибунах;

стадион "Динамо" (по ул. Садовой, д. 8) – 5 000 мест на трибунах;

спортивный комплекс (по ул. Федора Абрамова, д. 7) – 120 м2 площади пола;

спортивная школа им. П.В. Усова по ул. Воронина В.И., д. 28 –  
1 476 м2 площади пола;

бассейн Северного (Арктического) федерального университета   
им. М.В. Ломоносова (по ул. Смольный Буян, д. 3) – площадь зеркала воды   
375 м2;

бассейн Дворца детского и юношеского творчества (по набережной Северной Двины, д. 73) – площадь зеркала воды 250 м2;

бассейн "Водник" (по просп. Троицкому, д. 122) – площадь зеркала воды 1 000 м2.

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются:

для стадионов с 15 000 мест на трибунах;

для спортзалов с 1 596 м2 площади пола;

для бассейнов с 1 625 м2 зеркала воды.

Транспортная доступность объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов физкультурно-спортивных центров жилых районов обеспечивается, норматив по времени   
не установлен.

5.8. Предприятия бытового обслуживания и связи

Нормативы обеспеченности объектами социального и коммунально-бытового обеспечения согласно местным нормативам проектирования представлены в таблице 6.

Таблица 6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование объектов | Единица измерения  в расчете на 1 тыс. чел. | Значение  показателя | Формула расчета |
| Предприятия бытового обслуживания | рабочих мест | 9 | 9 х 1,141 = 11 |
| Бани, сауны | мест | 8 | 8 х 1,141 = 10 |
| Гостиницы | мест | 6 | 6 х 1,141 = 7 |

В ближайшей шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания:

предприятие бытового обслуживания "АрхСервисРемонт"   
(по ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 2) – 3 рабочих места;

предприятие бытового обслуживания "РемБытСервис" (по ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 2) – 4 рабочих места;

ателье, мастерская по ремонту обуви (по ул. Воронина В.И., д. 29,   
корп. 2) – 4 рабочих места;

салон красоты (по ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 2) – 2 рабочих места;

салон красоты (по ул. Воронина В.И., д. 29, корп. 2) – 2 рабочих места.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания   
для проектируемой территории обеспечиваются в 23 места при необходимом количестве 11 мест.

В соседних микрорайонах расположены предприятия периодического посещения (бани, сауны). В увязке с системой общественного пассажирского транспорта пределы транспортной доступности не более 1 часа:

сауна "Акватория" (по ул. Кононова И.Г., д. 9) на 30 мест;

баня (по ул. Траловой, д. 6, стр. 2) на 6 мест;

сауна (по ул. Революции, д. 8) на 5 мест;

баня "На Заливной" (по ул. Заливной, д. 1) на 10 мест.

Расчетные нормы по предприятиям периодического посещения   
для проектируемой территории обеспечиваются в 51 место при необходимом количестве 10 мест.

В соседних территориальных округах расположены предприятия эпизодического посещения (гостиницы). В увязке с системой общественного пассажирского транспорта пределы транспортной доступности не более   
2 часов:

гостиница ООО "Альянс" (по ул. Октябрьской, д. 3) на 12 мест.

Обеспеченность и доступность предприятиями коммунально-бытового обслуживания выполняется.

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

почтовое отделение № 30 Почты России (по ул. Воронина В.И., д. 4);

почтовое отделение № 57 Почты России (по просп. Ленинградскому,   
д. 277);

почтовое отделение № 62 Почты России (по ул. Воронина В.И., д. 39).

Обеспеченность предприятиями связи выполняется в пределах радиуса обслуживания 500 метров. Доступность выполняется и не превышает 30 минут пешей ходьбы.

5.9. Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Согласно статье 25 местных нормативов градостроительного проектирования в проекте внесения изменений в проект планировки территории допустимо не отображать показатели обеспеченности объектами культуры и социального обеспечения местного значения такими как:

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

уровень обеспеченности библиотеками;

уровень обеспеченности выставочными залами, музеями.

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

5.10. Поликлиники и медицинские учреждения

Согласно местным нормативам обеспеченность поликлиниками и медицинскими учреждениями не относится к расчетным показателям в сфере социального и культурно-бытового обеспечения и не обязательна для отражения в проектах внесения изменений в проекты планировки территорий.

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

На территории в границах проектирования расположено медицинское учреждение: ГБУЗ АО "Архангельский госпиталь для ветеранов войн"   
(по ул. Воронина В.И., д. 24), радиус обслуживания не более 1 000 метров. Обеспеченность и доступность территории медицинскими учреждениями выполняется.

6. Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры

6.1. Объекты санитарной очистки территории

Нормативы образования твердых бытовых отходов, жидких бытовых отходов и крупногабаритного мусора (далее – КГО) населением, проживающим в жилищном фонде, из расчета накопления на одного человека в год устанавливаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования и представлены в таблице 7.

Таблица 7

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Единица измерения | Значение  показателя | Формула расчета | Проектное решение |
| Норма накопления твердых бытовых отходов для жилищного фонда | куб. м  на  1 чел. в год | 1,7 | 1,7 х 1141 =  1939,7 м3/год | 6 контейнеров  по 1,1 м3  с каждодневным вывозом мусора |
| Норма накопления крупногабаритного мусора | куб. м  на  1 чел. в год | 0,086 | 0,086 х 1141 =  98,1 м3/год | Три площадки для КГО с каждо-дневным вывозом мусора |

Проектом внесения изменений в проект планировки территории предусмотрены к размещению три специальные площадки для сбора твердых коммунальных отходов закрытого типа площадью 12 м2 включая отсек   
для КГО.

Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских свалках твердых бытовых отходов.

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

6.2. Объекты электроснабжения

Нормативы, применяемые для расчетов системы электроснабжения, представлены в таблице 8, показатели электропотребления – в таблице 9.

Таблица 8

| Функциональное назначение территории | Единица измерения | Значение  показателя | Формула расчета |
| --- | --- | --- | --- |
| Жилая застройка (включая объекты обслуживания повседневного пользования) | Вт/кв. м общей  площади зданий | 30 | 30 х (1544,5+6384,0+46656,4) = 1637,55 кВт |
| Общественно-деловая застройка | 40 | 40 х 9043,9 = 361,76 кВт |
| Застройка производственного и складского назначения | кВт/га | 170 | ─ |

Существующее положение: обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется путем размещения существующий трансформаторной подстанции (ТП-520) в границах проекта внесения изменений в проект планировки территории по ул. Воронина В.И., д. 24, стр. 1.

Таблица 9

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Степень благоустройства | Электропотребление  (кВт·ч/год на 1 чел.) | Использование максимума электрической нагрузки (ч/год) | Примечание |
| Жилые объекты, не оборудованные стационарными электроплитами | | | |
| Без кондиционеров | 1 870 | 5 200 | - |
| С кондиционерами | 2 200 | 5 700 | - |
| Жилые объекты, оборудованные стационарными электроплитами | | | |
| Без кондиционеров | 2 310 | 5 300 | 2310 х 1141 =263,6 МВт·ч/год |
| С кондиционерами | 2 640 | 5 800 | - |

Перспективное положение: проектом внесения изменений в проект планировки территории допускается строительство подземных или воздушных линий электропередач в части подключения новых объектов проектирования. Технологическое присоединение к электросетям производится на основании Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 года № 861 (с изменениями).

6.3. Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение: в границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие жилую застройку.

Перспективное положение: проектом внесения изменений в проект планировки территории допускается строительство подземных сетей водоснабжения и водоотведения протяженностью 0,5 км в части подключения новых объектов проектирования. Технологическое подключение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями.

Норматив обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведения принимается не менее 96,0 куб. м на 1 человека в год и для территории проектирования составляет 109,54 тыс. м3/год (96 х 1 141 чел.).

Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории и представлен   
в таблице 10.

Таблица 10

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Функциональное назначение территории | Объем поверхностных вод, поступающих на очистку  (куб. м/сут. с 1 га территории) | Расчет |
| Межмагистральные территории (га) | | |
| От 10 до 50 га | 40 | 40 х 16,0492 =  641,97 куб. м/сут |

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

6.4. Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования отсутствуют сети газоснабжения.

Перспективное положение: строительство новых сетей газоснабжения предусмотрено в рамках исполнения Региональной программы газификации жилищно-коммунального хозяйства, промышленных и иных организаций   
в Архангельской области на 2021 - 2030 годы, утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 11 февраля 2021 года № 65-пп.   
ООО "Газпром газораспределение Архангельск" реализует мероприятия   
по проектированию и строительству в границах рассматриваемой территории объекта капитального строительства "Газопровод распределительный   
по просп. Ленинградский". Подключение объектов жилищной инфраструктуры допустимо предусматривать в соответствии с договором на технологическое подключение с ресурсоснабжающей организацией.

6.5. Объекты теплоснабжения

Существующее положение: энергогенерирующие сооружения и устройства, котельные, предназначенные для теплоснабжения городской застройки, размещаются на территории производственных зон. Обеспечение многоквартирной жилой, общественной и коммунально-транспортной застройки расположенной в границах территории проектирования выполняется со стороны ул. Русанова и ул. Воронина В.И. от магистральных тепловых сетей, проходящих за границами проектируемой территории. В границах территории проектирования расположены подземные тепловые сети в двухтрубном исполнении. Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки предусмотрено от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

Перспективное положение: строительство новых сетей теплоснабжения не предусмотрено. Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки   
от централизованных тепловых сетей допустимо предусматривать   
в соответствии с договором на технологическое подключение   
с ресурсоснабжающей организацией.

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

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение жилых и общественных зданий планировочного района на перспективу составит 0,031815 Гкал/год ((0,5ккал/год \* (1544,5+6384,0+46656,4+9043,9)). Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

7. Характеристики объектов капитального строительства гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций (далее – ГО и ЧС)

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций определяются в соответствии   
с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 22 июля  
2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ   
"О пожарной безопасности", Федерального закона от 6 октября 2003 года   
№ 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления   
в Российской Федерации".

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

на 2 пожарных автомобиля – 0,8 га;

на 4 пожарных автомобиля – 1,0 га;

на 6 пожарных автомобилей – 1,2 га.

На территории, смежной с территорией проектирования располагаются объекты ГО и ЧС:

пожарно-спасательная часть № 2 (по ул. Папанина, д. 28, корп. 1).

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

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

Проектным решением в границах планировочного района допустимо размещение объектов капитального строительства регионального и местного значения. Планируемые объекты капитального строительства местного значения в области социальной инфраструктуры представлены в таблице 11, существующие объекты капитального строительства регионального значения   
в области социальной инфраструктуры – в таблице 12.

Таблица 11

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Назначения объекта муниципального значения | Наименование | Краткая характеристика объекта | Местоположение планируемого объекта |
| Образование | | | | |
| Учреждения дошкольного образования | | | | |
| 1 | В области дошкольного образования | Строительство детского сада | На 170 мест, площадь отведенного земельного участка – 6 070 м2 | Территориальный округ Варавино-Фактория,  ул. Русанова, в границах земельного участка  с кадастровым номером 29:22:070305:77 |

Таблица 12

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Назначения объекта муниципального значения | Наименование | Краткая характеристика объекта | Местоположение планируемого объекта |
| Учреждения здравоохранения | | | | |
| 1 | В области здравоохранения | ГБУЗ "Архангельский госпиталь  для ветеранов войн" | На 165 коек | Территориальный округ Варавино-Фактория,  улица Воронина В.И., д. 24 |

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов регионального и местного значения должны соответствовать нормативам градостроительного проектирования, а именно:

Градостроительному кодексу Российской Федерации;

местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск";

СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

9. Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры городского округа "Город Архангельск" на период   
2018 - 2025 годов, а также программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025 года не включает в себя мероприятия, затрагивающие территорию данного проекта планировки.

10. Характеристика планируемого развития территории

Планируемая плотность населения жилого района составляет 71 чел/га (1141чел / 16,0492 га), что не превышает минимальный нормативный  
(170 чел/га) показатель, установленный на 2025 год согласно статье 1 местных нормативов градостроительного проектирования.

Нормативный параметр по плотности населения генеральным планом   
не установлен.

11. Технико-экономические показатели

Технико-экономические показатели представлены в таблице 13.

Таблица 13

| № п\п | Наименование | Ед. изм. | Существ. положение | I очередь строитель-ства | Расчет-ный срок |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Территория в границах проектирования: | га | 16,0492 | 16,0492 | 16,0492 |
|  | зона застройки индивидуальными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж1) | га | 3,2894 | 3,2894 | 3,2894 |
|  | зона застройки среднеэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж3) | га | 1,0516 | 1,0516 | 1,0516 |
|  | зона застройки многоэтажными жилыми домами (кодовое обозначение – Ж4) | га | 5,5325 | 5,5325 | 5,5325 |
|  | зона специализированной общественной застройки (кодовое обозначение – О2) | га | 2,9969 | 2,9969 | 2,9969 |
|  | зона транспортной инфраструктуры (кодовое обозначение – Т) | га | 3,1788 | 3,1788 | 3,1788 |
| 2 | Площадь застройки, в том числе: | га | 0,48656 | 1,03006 | 1,03006 |
|  | индивидуальное жилищное строительство | 0,18267 | 0,18267 | 0,18267 |
|  | среднеэтажная жилая застройка | ─ | 0,10500 | 0,10500 |
|  | многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | ─ | 0,43850 | 0,43850 |
|  | специализированной общественной застройки (здравоохранение) |  | 0,27998 | 0,27998 | 0,27998 |
|  | коммунальное обслуживание |  | 0,02391 | 0,02391 | 0,02391 |
| 3 | Улично-дорожная сеть, в том числе: | га | 1,4495 | 2,7395 | 2,7395 |
|  | дороги и проезды | 1,2937 | 2,1540 | 2,1540 |
|  | тротуары | 0,1558 | 0,5855 | 0,5855 |
| 4 | Дворовые территории и территории общего пользования: | га | ─ | 0,56500 | 0,56500 |
|  | площадки для игр детей | ─ | 0,05351 | 0,05351 |
|  | площадки для отдыха взрослого населения | ─ | 0,28720 | 0,28720 |
|  | площадки для занятий спортом и физкультурой | ─ | 0,15429 | 0,15429 |
|  | площадка для хозяйственных целей | ─ | 0,02450 | 0,02450 |
|  | площадка для выгула собак | ─ | 0,04550 | 0,04550 |
| 5 | Площадь озеленения | га | 14,11314 | 11,71464 | 11,71464 |
| 6 | Процент озеленения | % | 88 | 73 | 73 |
| 7 | Процент застройки | % | 3,0 | 6,4 | 6,4 |
| 8 | Коэффициент застройки  (отношение площади застройки  к площади функциональной зоны) | Нормативный показатель согласно СП 42.13330.  2016 |  |  |  |
|  | индивидуальными жилыми домами | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
|  | многоэтажными жилыми домами  (до 4 этажей, включая мансардный) | 0,4 | - | 0,1 | 0,1 |
|  | среднеэтажными жилыми домами  (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) | 0,4 | - | 0,1 | 0,1 |
|  | специализированной общественной застройки (здравоохранение) | 0,8 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
|  | Коэффициент плотности застройки  (отношение площади всех этажей зданий к площади функциональной зоны): | Нормативный показатель согласно генеральному плану |  |  |  |
|  | индивидуальными жилыми домами | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
|  | многоэтажными жилыми домами  (до 4 этажей, включая мансардный) | 2 | - | 1,1 | 1,1 |
|  | среднеэтажными жилыми домами  (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) | 1,7 | - | 0,8 | 0,8 |
|  | специализированной общественной застройки (здравоохранение) | 2,4 | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| 9 | Общая площадь (по внешним размерам зданий), в том числе: | га |  |  |  |
|  | индивидуальной жилой застройки | 0,20322 | 0,20322 | 0,20322 |
|  | многоэтажной жилой застройки | - | 6,1390 | 6,1390 |
|  | среднеэтажной жилой застройки | - | 0,8400 | 0,8400 |
|  | специализированной общественной застройки (здравоохранение) | 1,82248 | 1,82248 | 1,82248 |
| 10 | Плотность населения | чел./га | 4 | 71 | 71 |
| 11 | Количество населения | чел. | 57 | 1141 | 1141 |
| 12 | Протяженность сетей в части нового строительства: | км | Данные отсутст-вуют |  |  |
|  | канализация | км | 0,5 | ─ |
|  | водоснабжение | км | 0,5 | ─ |
|  | теплоснабжение | км | 0,5 | ─ |
|  | электроснабжение | км | 0,5 | ─ |

**II. 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**

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

жилищная сфера;

благоустройство жилой застройки;

развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей;

инженерная, транспортная, коммунальная инфраструктуры.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, представленные в таблице 14.

Очередность планируемого развития территории в данном проекте внесения изменений в проект планировки территории принята по решению технического заказчика:

I очередь строительства – 2022 - 2030 год;

расчетный срок строительства – 2040 год.

Первая очередь включает в себя:

размещение среднеэтажного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:070305:36;

размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома   
на образуемом земельном участке в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:070305:318.

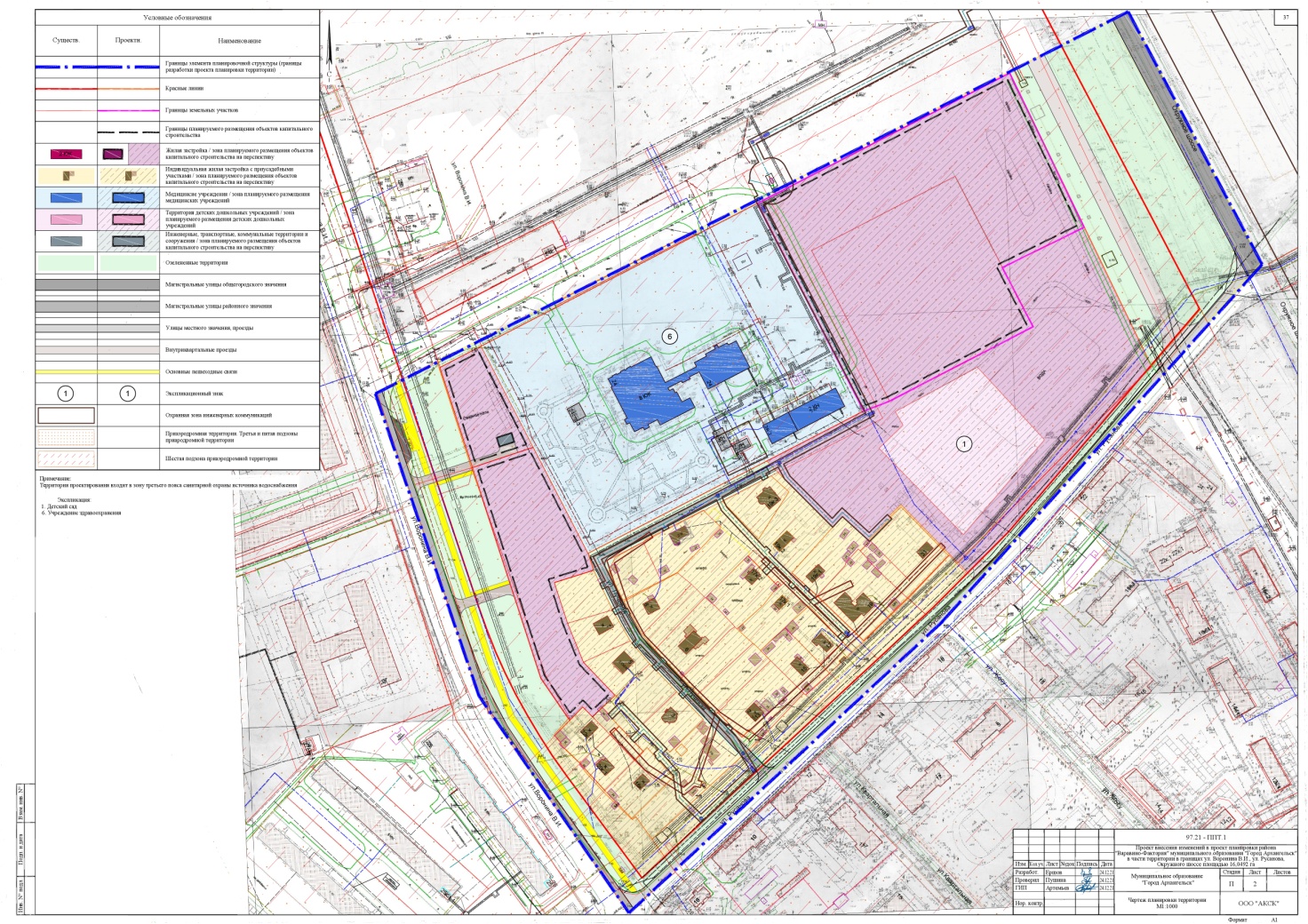
Количественные показатели существующей и планируемой застройки представлены в пункте 11 "Технико-экономические показатели".

Таблица 14

| Этапы  проектирования,  строительства,  реконструкции | Описание развития территории | Примечание |
| --- | --- | --- |
| I –я очередь развития – 2023 - 2030 год | | |
| 1 этап | Получение исходно – разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку | Получение градостроительного плана, технических условий в 2023 году |
| 2 этап | Разработка проектной документации  по строительству зданий и сооружений,  а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения | 2023 - 2030 годы |
| 3 этап | Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций | 2023 - 2030 годы |
| 4 этап | Ввод объектов капитального строительства  и инженерных коммуникаций в эксплуатацию | 2023 - 2030 годы |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| ПРИЛОЖЕНИЕ |
| к проекту внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования  "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Воронина В.И., ул. Русанова, Окружного шоссе площадью 16,0492 га |



\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_