



Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:
ГБПОУ АО "Архангельский
техникум строительства и экономики"

Проект внесения изменений в проект
планировки района "Варавино-Фактория"
муниципального образования
"Город Архангельск" в границах тэлемента
планировочной структуры: ул. Русанова -
Окружное шоссе
площадью 21,0423 га

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

г. Архангельск
2023 г.

Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:
ГБПОУ АО "Архангельский
техникум строительства и экономики"

Проект внесения изменений в проект
планировки района "Варавино-Фактория"
муниципального образования
"Город Архангельск" в границах тэлемента
планировочной структуры: ул. Русанова -
Окружное шоссе
площадью 21,0423 га

06.23 - ППТ.1

Том 1. Проект внесения изменений
в проект планировки
Основная часть

Генеральный директор
ГИП



Пушина И.В.
Артемьев В.Ф.

г. Архангельск
2023 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие данные	3
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	7
2.1. Местоположение в городе Архангельске, описание границ и площадь территории проектирования.....	7
2.2. Краткая характеристика существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом.....	8
2.2.1 Зоны с особыми условиями использования.....	13
2.3. Основные направления развития территории, включая характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	15
2.3.1 Озеленённые территории и зелёные зоны.....	16
2.3.2 Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий	16
2.3.3 Объекты электроснабжения.....	17
2.3.4 Объекты водоснабжения и водоотведения.....	17

Взам. инв. №							06.23 – ППТ.1.ПЗ			
	Подпись и дата									
Инв. № подл.	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка. Содержание.	Стадия	Лист	Листов
								П	1	23
	Разработал	Ершов				02.23		ООО «АКСК»		
	Проверил	Пушина				02.23				
ГИП	Артемьев				02.23					
Н. контр.										

2.4 Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития	17
2.5. Предложения по сохранению, сносу, размещению объектов нового строительства (реконструкции).....	18
2.6. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории	20
2.7. Таблица к чертежу планировки территории.....	21
3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (при необходимости выполняется в табличной форме).....	22

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	06.23 – ППТ.1.ПЗ		Лист
											2

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа «Город Архангельск»: «Проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования «Город Архангельск» в границах элемента планировочной структуры: ул. Русанова - Окружное шоссе площадью 21,0423 га» (далее- проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория).

Технический заказчик:

ГБПОУ АО "Архангельский техникум строительства и экономики",
ИНН 2901040757, ОГРН 1022900542940.

Разработчик документации:

Проектная организация - ООО «АКСК»,
ИНН: 2901156198, ОГРН: 1062901067734,
Регистрационный номер 2901156198-20230207-1426 НОПРИЗ.

Основание для разработки документации:

распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 16 ноября 2022 г. №7286р «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования «Город Архангельск» в границах элемента планировочной структуры: ул. Русанова- Окружное шоссе площадью 21,0423 га».

Проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория 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;

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Водным кодексом Российской Федерации;

Градостроительным кодексом Архангельской области;

Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного

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

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

пунктом 3 протокола заседания комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области от 28 октября 2022 года № 51 о целесообразности учета предложения департамента градостроительства администрации городского округа "Город Архангельск" об отображении планируемого объекта профессионального образования и просвещения на земельном участке с кадастровым номером 29:22:070507:140 при подготовке проекта, предусматривающего внесение изменений в генеральный план;

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

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

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

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

В проекте внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория учитываются основные положения:

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

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

программ комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программ комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативов градостроительного проектирования;

комплексных схем организации дорожного движения;

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;

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

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

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

В границах территории проектирования находятся линейные объекты, подлежащие реконструкции (переносу) в соответствии с предполагаемой новой застройкой. Места переноса инженерных коммуникаций уточняются согласно техническим условиям ресурсоснабжающих организаций.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, газонов. Парки, скверы на данной территории отсутствуют. Территория проектирования не обеспечена площадками различного назначения и открытыми парковочными стоянками.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория:

- планируемая зона специализированной общественной застройки;
- коммунально-складская зона;
- зона транспортной инфраструктуры.

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

- зона специализированной общественной застройки (кодировое обозначение – О2);
- коммунально-складская зона (кодировое обозначение – П2);
- зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т);
- зона озелененных территорий специального назначения (Пл1).

Предельные параметры разрешенного строительства надлежит принимать в зависимости от видов разрешённого использования земельных участков согласно правилам землепользования и застройки.

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

- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- образование и просвещение (3.5);
- религиозное использование (3.7);
- государственное управление (3.8.1);
- отдых (рекреация) (5.0);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

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

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

Условно разрешенные виды использования зоны специализированной общественной застройки (кодированное 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);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- спорт (5.1);
- благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны О2 допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- благоустройство территории (12.0.2);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- здравоохранение (3.4).

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

- транспорт (7.0);
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- служебные гаражи (4.9);
- отдых (рекреация) (5.0).

Условно разрешенные виды использования зоны транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение – Т):

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Т:

градостроительный регламент не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами; в

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

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

границах территорий общего пользования.

Основные виды разрешенного использования коммунально-складской зоны (кодированное обозначение – П2):

- коммунальное обслуживание (3.1);
- служебные гаражи (4.9);
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- склады (6.9);
- складские площадки (6.9.1);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- транспорт (7.0);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Условно разрешенные виды использования коммунально-складской зоны (кодированное обозначение – П2):

- размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны П2 допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- благоустройство территории (12.0.2);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- здравоохранение (3.4).

Основные виды разрешенного использования зоны озелененных территорий специального назначения (кодированное обозначение – П1):

- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- деятельность по особой охране и изучению природы (9.0);
- охрана природных территорий (9.1).

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

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

2.2.1 Зоны с особыми условиями использования территории

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория.

Границы зон с особыми условиями использования отражаются на всех листах графической части проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория.

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.

Зоны с особыми условиями использования территории в границах территории проектирования:

второй и третий пояс санитарной охраны источников поверхностного водоснабжения; охранная зона инженерных коммуникаций.

Режим эксплуатации в границах второго и третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения

В соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны (далее - ЗСО), в которых запрещаются или ограничиваются осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения.

ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой

Мероприятия по второму и третьему поясам подземных источников водоснабжения:

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

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

выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Кроме мероприятий, указанных выше, в пределах второго пояса ЗСО подземных и поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов.

выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Мероприятия по второму и третьему поясам поверхностных источников водоснабжения выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих

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

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

Местные нормативы устанавливают совокупность расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа «Город Архангельск».

Размещение жилой застройки в границах планировочного района не планируется, следовательно, обеспеченность расчетными показателями в проектных решениях не рассматривается.

2.3.1 Озеленённые территории и зелёные зоны

Озелененные территории общего пользования

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 озеленённых территорий общего пользования общегородского значения (детские парки, городские парки); цветочно-оранжерейные хозяйства; питомники древесных и кустарниковых растений выполняется путем их расположения в смежных микрорайонах в границах территориального округа.

2.3.2 Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий

Расчётные 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 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

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

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

За границами территории проектирования располагаются объекты ГО и ЧС:
ул. Папанина, д. 28, к.1, пожарно-спасательная часть №2.

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

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

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

2.3.3 Объекты электроснабжения

Расчетные показатели обеспеченности объектами электроснабжения принимаются по таблице 3.

Таблица 3 – Нормативы, применяемые для расчётов системы электроснабжения

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Общественно-деловая застройка	Вт/кв.м общей площади зданий	40	$40 * 2278,8 = 91152,0 \text{Вт}$
Застройка производственного и складского назначения	кВт/га территории	170	$170 * 14,830 = 2521,1 \text{кВт}$

Обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется от существующей трансформаторной подстанции, расположенной за границами проектирования.

Технологическое присоединение к электросетям производится на основании Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 года №861 (ред. от 26 апреля 2021года).

2.3.4 Объекты водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения

В границах территории проектирования отсутствуют централизованные инженерные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения. Размещение перечисленных инженерных коммуникаций для существующей и планируемой застройки допустимо на основании технических условий ресурсоснабжающих организаций.

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

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры муниципального образования «Город Архангельск» на период 2018-2025 годов, а также

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	06.23 – ППТ.1.ПЗ				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					Лист
					17

программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025 года не включает в себя мероприятия, затрагивающие территорию проектирования.

2.5. Предложения по сохранению, сносу, размещению новых объектов

Проектом внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория не предусмотрен демонтаж линейных объектов и объектов капитального строительства.

Места переноса сетей инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с техническими условиями владельцев сетей на стадии подготовки проектно-сметной документации конкретного объекта капитального строительства.

Местоположение существующих инженерных сетей, объектов капитального строительства, различных строений и сооружений отражено в графической части проекта внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория на листе «Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000».

Основные направления и требования развития территории в части размещения объекта капитального строительства, предназначенного для профессионального образования и просвещения предусмотрены с учетом предельных параметров разрешённого строительства и отражены в таблице 4.

Таблица 4 – Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов

		Номер на плане	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки	Планируемые проектные параметры
Зона специализированной общественной застройки(О2)				
Взам. инв. №	Подпись и дата	4	<p>Минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до 100 мест – 40 кв.м на место; - свыше 100 мест – 35 кв.м на место. <p>Минимальные размеры земельного участка для объектов начального и среднего общего образования при вместимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> от 40 до 400 учащихся – 50 кв. м на учащегося; от 400 до 500 учащихся – 60 кв. м на учащегося; от 500 до 600 учащихся – 50 кв. м на учащегося; от 600 до 800 учащихся – 40 кв. м на учащегося; от 800 до 1100 учащихся – 33 кв. м на учащегося; от 1100 до 1500 учащихся – 21 кв. м на учащегося; от 1500 до 2000 учащихся – 17 кв. м на учащегося; свыше 2000 учащихся – 16 кв. м на учащегося. <p>Размеры земельных участков дошкольных</p>	<p>Размещение объекта капитального строительства (ангар для хранения техники), предназначенного для профессионального образования и просвещения, в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:070507:140.</p> <p>Основной вид разрешенного использования - Образование и просвещение (3.5) включая вид разрешенного использования с кодом 3.5.2 - Среднее и высшее профессиональное</p>
Инв. № подл.				
		Изм.	Кол. уч.	Лист
			№ док.	Подпись
				Дата
06.23 – ППТ.1.ПЗ				Лист
				18

образовательных организаций и школ могут быть уменьшены на 20%.
 Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.
 Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.
 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.
 Предельное количество надземных этажей – 8.
 Предельная высота объекта не более 40 м.
 Минимальная доля озеленения территории – 15%.

образование.

Земельный участок с кадастровым номером 29:22:070507:140 общей площадью 25314 кв.м
 Этажность – 1 этаж
 Площадь застройки – 2532кв.м
 Процент застройки – 10%
 Площадь озеленения – 3800кв.м
 Процент озеленения – 15 %
 Площадь проездов, площадок – 18982кв.м

Указанные в настоящем разделе планируемые проектные параметры объектов капитального строительства являются ориентировочными и подлежат уточнению на этапе архитектурно-строительного проектирования.

Технико-экономические показатели территории проектирования сведены в таблицу 5.

Таблица 5 – Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь развития
1	2	3	4	6
1	Территория в границах проектирования:		21,0423	21,0423
	зона специализированной общественной застройки	га	2,5314	2,5314
	коммунально-складская зона		14,830	14,830
	зона транспортной инфраструктуры		3,6809	3,6809
2	Площадь застройки, в том числе:			
	я зона специализированной общественной застройки	га	-	0,2532
	коммунально-складская зона		4,0822	4,0822
	зона транспортной инфраструктуры		-	-
3	Улично-дорожная сеть (дороги и проезды)	га	4,5763	4,3231
4	Площадь озеленения	га	12,3838	12,3838
5	Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади функциональной зоны)	показатель согласно СП 42.13330.2016		
	зона специализированной общественной застройки	0,8	-	0,1
	коммунально-складская зона	0,6	0,3	0,3
	зона транспортной инфраструктуры	-	-	-

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

06.23 – ППТ.1.ПЗ

Лист

19

На проектной территории отсутствует железнодорожный транспорт.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется такси, личным и служебным автотранспортом.

Остановки общественного транспорта размещены на смежной территории по ул. Воронина. Пешеходная доступность района проектирования не обеспечена.

Проектом предусмотрено размещение в границах территории планирования улиц и дорог местного значения, а именно улиц в зонах общественной застройки с обеспечением нормативных показателей:

расчётная скорость движения	– 50км/ч;
ширина полосы движения	– 3,5 м;
число полос движения	– 2;
наименьший радиус кривых в плане	– 110/140.

2.7. Таблица к чертежу планировки территории

Применяемые проектом виды разрешенного использования земельных участков, предельные параметры участков и характеристики размещаемых объектов капитального строительства сведены в таблицу 6.

Таблица 6 — Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка *			Наименование объекта	Показатели объекта			
				Плотность застройки, тыс.кв.м/га	Высота, м	Застроенность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс.кв.м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), м/м	Примечания, емкость/мощность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

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

29:22:070507:140	4	Образование и просвещение	2,5314	-	40	40	Учреждение среднего профессионального образования	2,532	-	-	-
------------------	---	---------------------------	--------	---	----	----	---	-------	---	---	---

*- Предельные параметры приняты согласно правилам землепользования и застройки, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ ВЫПОЛНЯЕТСЯ В ТАБЛИЧНОЙ ФОРМЕ)

Проектным решением, по согласованию с техническим заказчиком, развитие территории проектирования принято в одну очередь – до 2030 года.

Развитие территории включает в себя:

размещение объекта капитального строительства (ангар для хранения техники), предназначенного для профессионального образования и просвещения, в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:070507:140;

благоустройство территории;

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

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

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

С учетом указанных направлений предлагается следующие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в таблице 7.

Таблица 7 – Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
1 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий 2023 году
2 этап	Разработка проектной документации по возможному строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2023-2025 годы
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2023-2025 годы
4 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2025-2030 годы

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ

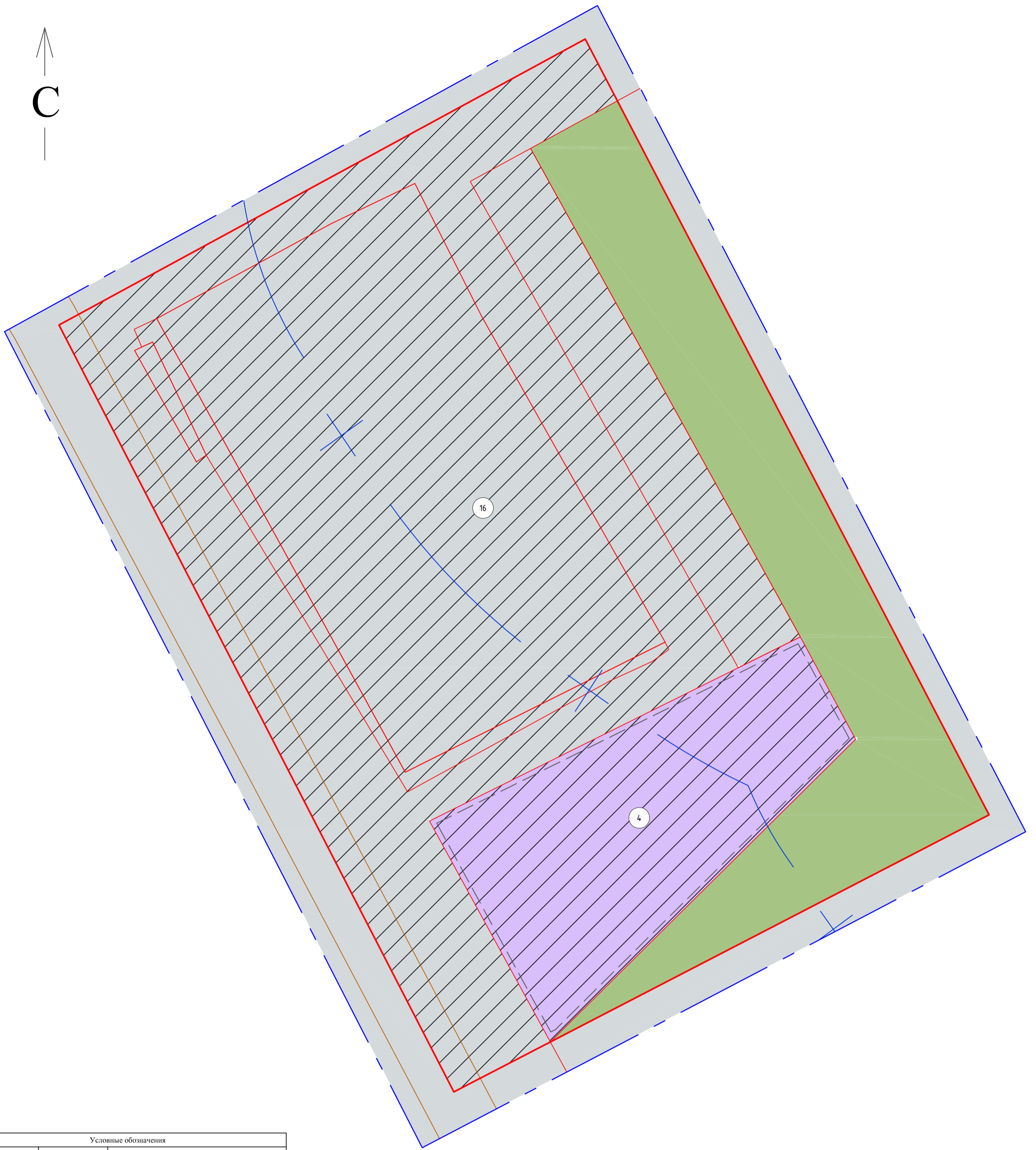
Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость рабочих чертежей	
2	Чертеж планировки территории М 1:1000	

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

Главный инженер проекта _____ Артемьев В.Ф.



Взам. инв. №											
Подл. и дата											
Инв. № подл.											
						06.23 - ППТ.1					
						Проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Русанова - Окружное шоссе площадью 21,0423 га					
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Муниципальное образование г. Архангельск		Стадия	Лист	Листов
	Разработ.		Васильева		<i>Васильева</i>	22.02.23			П	1	2
	Проверил		Пушина		<i>Пушина</i>	22.02.23					
	ГИП		Артемьев		<i>Артемьев</i>	22.02.23					
	Нор. контр.						Ведомость рабочих чертежей.		ООО "АКСК"		



Условные обозначения		
Сущест.	Проектн.	Наименование
		Границы элемента планировочной структуры (границы разработки проекта планировки территории)
		Границы земельных участков
		Красные линии
		Зона планируемого размещения учреждений среднего профессионального образования
		Озелененные территории специального назначения
		Инженерные, транспортные, коммунальные территории и сооружения
		Второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения
		Охранная зона инженерных коммуникаций
		Границы места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Территория элемента планировочной структуры попадает в зону 3 пояса санитарной охраны источника водоснабжения.

Экспликация
4 - учреждеие среднего профессионального образования
16 - гаражи

						06.23 - ППТ.1			
						Проект внесения изменений в проект планировки района Варавино-Фактория муниципального образования «Город Архангельск» в границах элемента планировочной структуры: ул. Русанова - Окружное шоссе площадью 21,0423 га			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	г. Архангельск, Округ Варавино-Фактория	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Ершов				22.02.23		П	2	
Проверил	Пушина				22.02.23				
ГИП	Артемьев				22.02.23				
Нор. контр.						Чертеж планировки территории М 1:1000			
						ООО "АКСК"			