



**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск"  
в границах элемента планировочной структуры:  
Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га

Заместитель генерального директора по  
строительству и инвестициям

Панов И.С.

Архангельск  
2025

## СОДЕРЖАНИЕ

<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
Содержание	
<b>Основная часть проекта планировки территории</b>	
Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
Раздел 2. Положение об очередности планируемого развития территории	
Графическая часть. Основной чертеж	л.1
Раздел 3. Текстовая часть материалов по обоснованию проекта	
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть</b>	
Схема расположения элемента планировочной структуры	л.1
Схема организации движения транспорта и пешеходов	л.1
Схема границ зон с особыми условиями использования территории	л.1
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	л.1
Варианты планировочных решений	л.1
Схема вертикальной планировки территории	л.1
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть</b>	
Раздел 1. Пояснительная записка	
Приложение 1. Задание на планировку	

## 1. Основная часть проекта планировки территории.

**Раздел 1 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.**

### *1.1. Общие данные*

Проект внесения изменений в проект планировки территории района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей.

Общая площадь проектирования - 12,1621 га.

Технический заказчик: общество с ограниченной ответственностью «Газпром газораспределение Архангельск».

Проект планировки разработан ООО «Газпром газораспределение Архангельск» на основании:

– Распоряжения Главы городского округа "Город Архангельск" от 22.07.2025 № 3530р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га".

– Задания на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки территории района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га.

Проект планировки выполнен в соответствии со следующей нормативно – правовой и нормативно-технической документацией:

Градостроительный кодекс Архангельской области;

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

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

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

СП 59.13330.2020. «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;

Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567;

Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп;

Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями);

Проект планировки района «Варавино-Фактория» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденный распоряжением мера города Архангельска от 27 февраля 2015 года №517р (с изменениями);

Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск" утверждены постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области №68-п от 29 сентября 2020 года (с изменениями): (далее - ПЗЗ);

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

Кадастровый план территории от 07 марта 2025 года № КУВИ-001/2025-61567113, выданный филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на кадастровый квартал 29:22:071001.

**Цель разработки проекта:** размещение административно-бытового здания площадью 820 кв.м., гаража для служебного автотранспорта и техники площадью 1500 кв.м., склада №1 площадью 1320 кв.м., склада №2 площадью 930 кв.м., склада открытого типа хранения площадью 150 кв.м. в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:071001:243.

Проект планировки определяет:

- организацию в районе пешеходных зон;
- организацию улиц и проездов на территории района;
- параметры застройки территории.

Проектными решениями предусмотрено следующее:

- размещение объектов, предусмотренных видами разрешенного использования в коммунально-складской зоне (П1);
- организация транспортного и пешеходного обслуживания территории.

## *1.2. Характеристика объекта градостроительного планирования*

Проектируемая территория расположена в северо-восточной части территориального округа Варавино-Фактория города Архангельска. Объектом градостроительного планирования является часть элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га, расположенный в территориальном округе Варавино-Фактория города Архангельска.

Общая площадь территории проектирования составляет 12,1621 га.

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

Рельеф – спокойный.

Транспортная связь обеспечивается по Окружному шоссе и ул. Мостостроителей – магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения, а также по планируемому к размещению внутриквартальному проезду.

Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования «Город Архангельск», утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории:

- коммунально-складская зона.

Территориальные зоны согласно ПЗЗ городского округа «Город Архангельск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года №68 – п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории:

- коммунально-складская зона (кодированное обозначение – П2).

Граница территории проектирования ограничена Окружным шоссе, ул. Мостостроителей.

### ***1.3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения***

*Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения*

В границах территории проектирования не планируется размещение объектов капитального строительства жилого назначения.

*Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения*

В границах территории проектирования не планируется размещение объектов капитального строительства производственного назначения.

*Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения*

В границах территории проектирования не планируется размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения.

*Характеристика объектов капитального строительства иного назначения*

В границах территории проектирования размещаются объекты гаражного назначения (ГСК «Фактория»).

В границах территории проектирования предусмотрено размещение объектов коммунально-складского назначения:

- размещение административно – бытового здания площадью 820,00 кв. м. на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071001:243;
- размещение гаража для служебного автотранспорта и техники площадью 1500,00 кв. м. на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071001:243;
- размещение склада №1 площадью 1320,00 кв. м. на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071001:243;
- размещение склада №2 площадью 930,00 кв. м. на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071001:243;
- размещение склада открытого типа хранения площадью 150,00 кв. м. на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071001:243.

**1.4. Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

*Коммунальная инфраструктура*

Водоснабжение планируемой территории предусмотреть централизованное.

Отведение хозяйственно-бытовых стоков планируемой застройки предусмотреть централизованное.

Теплоснабжение планируемой застройки предусмотреть централизованное либо автономным источником теплоснабжения.

Электроснабжение планируемой территории предусмотреть централизованное.

Проектом планировки территории предусматривается сохранение всех существующих инженерных сетей.

*Расчет нормы накопления бытовых отходов*

Проектом планировки предусмотрены к размещению площадки для сбора твердых бытовых отходов (ТБО) и сбора крупногабаритных отходов (КГО).

Для существующих зданий гаражного назначения необходимо 7 контейнеров для ТКО и 9 бункеров для КГО. По нормативному расчету для планируемого к размещению административно-бытового здания необходимо 1 контейнер для ТКО и 1 бункер для КГО. Для планируемого размещения зданий коммунально-складского назначения необходимо 2 контейнера для ТКО и 2 бункера для КГО.

На контейнерной площадке располагается 1 контейнер емкостью 0,75 м<sup>3</sup> для сбора ТБО. Контейнеры предусмотрены для отдельного сбора отходов. Также для сбора КГО предусмотрено 1 бункер емкостью 8 м<sup>3</sup>. Установка мусорных контейнеров должна производиться на бетонном или асфальтированном основании на высоте 10–20 см от уровня земли. Для иных зданий расчет количества отходов определяется в зависимости от вида деятельности и согласовывается индивидуально с контролирующими органами.

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

Расчет нормы накопления отходов приведен в таблице 1.

Таблица 1 - Расчет нормы накопления отходов

Наименование	Площадь кв. м.	Расчетная единица	Накопление отходов куб. м/год		Количество контейнеров
			Норма	Количество	
Твердые коммунальные отходы (для существующих зданий)	14775,2	кв. м. общей площади	0,07	1034,3	7 (емкостью 0,75 куб. м - при выгрузке 1 раз в 5 дней)
Крупногабаритные отходы (для существующих)	14775,2	кв. м. общей площади	0,086	1270,7	9 (емкостью 8 куб. м в сутки - при выгрузке 1 раз в 5 дней)

Наименование	Площадь кв. м.	Расчетная единица	Накопление отходов куб. м/год		Количество контейнеров
			Норма	Количество	
зданий)					
Твердые коммунальные отходы (для планируемого к размещению административно-бытового здания)	820,0	кв. м. общей площади	0,07	57,4	1 (емкостью 0,75 куб. м - при выгрузке 1 раз в 5 дней)
Крупногабаритные отходы (для планируемого к размещению административно-бытового здания)	820,0	кв. м. общей площади	0,086	70,5	1 (емкостью 8 куб. м в сутки - при выгрузке 1 раз в 5 дней)
Твердые коммунальные отходы (для планируемого размещения зданий коммунально-складского назначения)	3900,0	кв. м. общей площади	0,07	273,0	2 (емкостью 0,75 куб. м - при выгрузке 1 раз в 5 дней)
Крупногабаритные отходы (для планируемого размещения зданий коммунально-складского назначения)	3900,0	кв. м. общей площади	0,086	335,4	2 (емкостью 8 куб. м в сутки - при выгрузке 1 раз в 5 дней)
Примечание: Нормы расчета ТБО приняты по Постановлению министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 24 марта 2022 г № 5п; Нормы расчета КГО приняты по местным нормативам градостроительного проектирования МО "Город Архангельск" от 20.09.2017 № 567					

*Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения*

*Предприятия торговли, предприятия общественного питания*

На территории проектирования нет продовольственных и непродовольственных магазинов и объектов общественного питания. Ближайшие существующие магазины находятся по адресу:

- Продуктовый магазин "Сокол" расположен по адресу: Почтовый тракт, 15 - 110 кв.м. торговой площади (300 метров – пешеходная доступность 4 минуты);
- Продуктовый магазин "Золотая Нива" расположен по адресу: Почтовый тракт, 26/1 – 35 кв.м. торговой площади (350 метров – пешеходная доступность 4 минуты);
- Продуктовый магазин "Магнит" расположен по адресу: Ленинградский проспект, 333/2 - 320 кв.м. торговой площади (650 метров – пешеходная доступность 8 минут);



– Продуктовый магазин "Пятерочка" расположен по адресу: Ленинградский проспект, 327 - 800 кв.м. торговой площади (800 метров – пешеходная доступность 10 минут);

– Кафе "КООП" расположен по адресу: Ленинградский проспект, 327 – 25 мест (800 метров – пешеходная доступность 10 минут);

– Аптека "Фармация" расположена по адресу: ул. Почтовый Тракт, 26 - 20 кв.м. торговой площади (450 метров – пешеходная доступность 6 минут).

Нормы доступности по предприятиям торговли и объектам общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются.

*Транспортная инфраструктура. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.*

Транспортная связь обеспечивается по Окружному шоссе и ул.Мостостроителей – магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения, а также по планируемому к размещению внутриквартальному проезду.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется: такси и автобусными маршрутами - № 5, 10, 41, 42, 43, 44, 64, 104, 108. Остановки общественного транспорта расположены по ул.Мостостроителей и пр. Ленинградскому. Ближайшие остановки общественного транспорта от территории проектирования находятся в пешеходной доступности не более 10 минут.

Въезды и выезды на территорию проектирования обеспечиваются с Окружного шоссе и с ул. Мостостроителей.

Расчет парковочных мест выполнен согласно РНГП (с изменениями), а также в соответствии с приложением Ж, СП 42.13330.2016. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

Расчеты нормативной потребности населения в парковочных местах:

Расчет парковочных мест для административно-бытового здания (№ 2 объекта на плане):

из расчета 1 машино-место на 60 кв. м общей площади объекта;  
Собщ = 820,0 кв. м.

Расчет парковочных мест для здания склада №1 (№ 4 объекта на плане):

из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта;  
Собщ = 1500,0 кв. м.

Расчет парковочных мест для здания склада №2 (№ 5 объекта на плане):

из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта;  
Собщ = 1320,0 кв. м.

Расчет парковочных мест для склада открытого типа хранения (№ 6 объекта на плане):

из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта;  
Собщ = 150,0 кв. м.

Проектные решения приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Проектные решения

№ на плане	Наименование	Расчет (общая площадь/норматив)	Расчетное число м/м
1	Гаражи	-	-
2	Административно-бытовое здание	820,0 кв. м / 60 кв. м	14
3	Гараж для служебного автотранспорта и техники	-	-
4	Здание склада №1	1320,0 кв. м / 500 кв. м	3
5	Здание склада №2	930,0 кв. м / 500 кв. м	2
6	Склад открытого типа хранения	150,0 кв. м / 500 кв. м	0
<b>Всего</b>			<b>19</b>
<b>Из них машино-мест для маломобильных групп населения (далее - МГН) (10% от общего количества)</b>			<b>2</b>

В соответствии с п. 1.18 региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденных постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 № 123-пп, следует предусматривать места для хранения электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными станциями. Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованных зарядными станциями, представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованных зарядными станциями

Показатель	Машино-места для парковки электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованных зарядными станциями					
	всего машино-мест		в том числе оборудованных			
	Норма	Расчет	быстрыми зарядными станциями		медленными зарядными станциями	
			Норма	Расчет	Норма	Расчет
Машино-места для жилой застройки	5% от необходимого количества машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей (но не менее одного машино-места)	-	10%	-	90%	-
Машино-места для нежилой застройки (в том числе объектов коммунального, общественно-делового, социального и иного назначения)	5% от необходимого количества машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей (но не менее одного машино-места)	<b>1</b> (19-5%=18,05 19-18,05 = 1)	40%	<b>0</b> (1-40% = 0,6 1-0,6=0)	60%	<b>1</b> (1-60% = 0,4 1-0,4 = 1)
<b>Всего:</b>						<b>1</b>
Из них машино-мест для инвалидов на кресле-коляске (в соответствии с абз. 3 п. 1.18 региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденных постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 № 123-пп не менее одной топливно-раздаточной колонки каждого вида топлива и одного места зарядки электромобилей на автозаправочных станциях должны быть доступны для инвалидов на кресле-коляске):						<b>1</b>

По нормативному расчету на территории проектирования необходимо 19 машино-мест: из них 2 машино – места для МГН, 1 машино-место для электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными станциями и 1 машино-место для электромобилей, гибридных

автомобилей, оборудованные электрическими зарядными, предназначенное для инвалидов на кресле-коляске.

Проектным решением предусмотрено разместить: 19 машино-мест для легкового транспорта из них:

- 2 машино-места для МГН;
- 1 машино-место для электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными станциями;
- 1 машино-место для электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными, предназначенное для инвалидов на кресле-коляске.

В проекте стандартное машино-место для населения принято размерами 2,5х5,0 м. Для инвалидов и маломобильных групп населения машино-место принято размерами 6,0х3,6 м.

Расчетная обеспеченность машино-местами территории проекта выполняется.

### ***1.5. Расчет коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки***

Для городских поселений коэффициент застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1. Приложения Б СП 42.13330.2016. В соответствии с разделом 2 положения о территориальном планировании муниципального образования «Город Архангельск» в составе генерального плана муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37 – п (с изменениями) для зон предусмотрены следующие коэффициенты плотности застройки:

В соответствии с нижеприведенной формулой рассчитывается коэффициент застройки:

$k_{\text{застр}} = S_{\text{застр}} / S_{\text{кварт}}$ , где

$S_{\text{застр}}$  – площадь, занятая под зданиями и сооружениями, га,

$S_{\text{кварт}}$  – площадь проектируемой территории/квартала, га.

*Расчет коэффициента застройки для коммунально-складской зоны:*

$k_{\text{застр}} = 1,8925/12,1621 = 0,15$  (не превышает нормативного показателя 0,6 для коммунально-складской зоны).

Коэффициент плотности застройки определяется по формуле:

$k_{\text{пл. застр}} = \sum S_{\text{этаж}} / S_{\text{кварт}}$ , где

$\sum S_{\text{этаж}}$  - отношение площади всех этажей зданий и сооружений, га

$\sum S_{\text{этаж}} = (S_{\text{о.з.}} + S_{\text{инж.}})$ , где

$S_{\text{о.з.}}$  – площадь этажей существующей сохраняемой и нового строительства общественной застройки, га

$S_{\text{инж.}}$  - площадь этажей существующих сохраняемых и нового строительства инженерных, транспортных, коммунальных территории и сооружений, га.

*Расчет коэффициента плотности застройки для коммунально-складской зоны:*

$k_{\text{пл. застр}} = 1,9485/12,1621 = 0,16$

(не превышает нормативного показателя 1,8 для коммунально-складской зоны).

### ***1.6. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории.***

Проектные решения проекта не предусматривают размещение объектов федерального и регионального и местного значения, в связи с чем зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

Планируемые к размещению объекты капитального строительства располагаются в коммунально-складской зоне (кодированное обозначение П2).

Согласно ПЗЗ городского округа "Город Архангельск", для коммунально-складской зоны предусмотрено использование земельных участков со следующими видами разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования для коммунально-складской зоны (П2):

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- Приюты для животных (3.10.2);
- Служебные гаражи (4.9);
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- Склад (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 для производственной зоны (П1):

- 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).

Территория, в отношении которой подготовлен проект, расположена в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- Второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения;
- Третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;
- Зона подтопления (реестровый номер Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН): 29:00-6.279);
- Третья подзона (реестровый номер ЕГРН: 29:00-6.454), четвертая подзона (реестровый номер ЕГРН: 29:00-6.453), пятая подзона (реестровый номер ЕГРН: 29:00-6.452). Шестая подзона (реестровый номер ЕГРН: 29:00-6.451) приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги);
- Зона охраняемого объекта (реестровый номер ЕГРН: 29:00-6.248);
- Охранные зоны инженерных коммуникаций (реестровый номер ЕГРН: 29:22-6.1628, 29:22-6.284).

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории приведены в таблице 4.

Таблица 4 - Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Территория в границах проектирования	12,1621 га
2	<b>Площадь коммунально-складской зоны</b>	12,1621
3	<b>Площадь застройки для коммунально-складской зоны, в том числе:</b>	1,8925
	– Объекты гаражного назначения	1,4775
	– Планируемые объекты коммунально-складского назначения	0,4150
4	Процент застройки	15 %
5	Площадь озеленения	6,8020 га
6	Процент озеленения	56 %
7	Коэффициент застройки для коммунально-складской зоны	0,15
8	Коэффициент плотности застройки для коммунально-складской зоны	0,16
9	Общая площадь этажей объектов коммунально-складского назначения и объектов гаражного назначения	1,9485 га

Информация о характеристиках объектов недвижимости, расположенных в пределах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, приведена в таблице 5.

Таблица 5 - Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, кв. м.	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, 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
:10	1	Для эксплуатации металлических гаражей индивидуального легкового транспорта на 173 бокса	13300	0,53	10	10-80	Гаражи	7004,2	-	-	-
-	1	-	-	-	10	10-80	Гаражи	7771,0	-	-	-
:243	2	Коммунальное обслуживание	18500	0,04	27	10-50	Административно-бытовое здание	840,0	-	-	-
	3			0,08	27	10-50	Гараж для служебного автотранспорта и техники	1500,0	-	-	-
	4			0,07	27	10-50	Здание склада №1	1320,0	-	-	-
	5			0,05	27	10-50	Здание склада №2	900,0	-	-	-
	6			0,008	27	10-50	Склад открытого типа хранения	150,0	-	-	-
:127	-	Для строительства объекта «Газопровод межпоселковый от пос. Силикатный до ГРП г. Архангельска Архангельской области»	5804	-	-	-	-	-	-	-	-
:12698	-	Энергетика	2484	-	-	-	-	-	-	-	-
:12564	-	Для эксплуатации ул. Мостостроителей (для размещения линейного объекта)	22217	-	-	-	-	-	-	-	-
							Итого по зданиям:	19485,2			
							Всего:	19485,2			

Проектируемые здания на территории разработки проекта будут достигать этажности до 3 – х этажей.

## Раздел 2 Положение об очередности планируемого развития территории

В настоящем проекте предлагается развитие территории проектирования в части коммунально-складской зоны.

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 6.

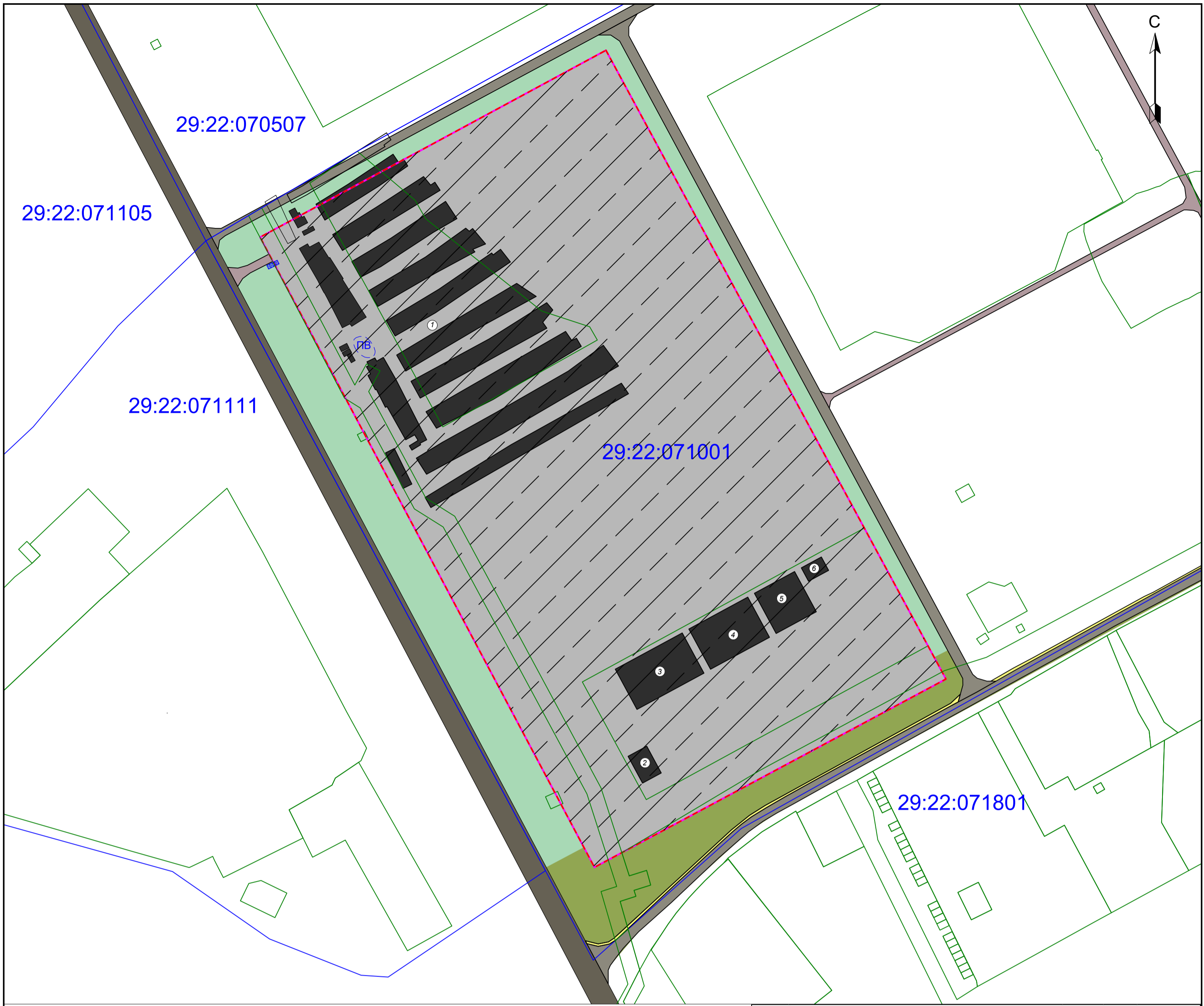
Таблица 6 - Очередность планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Расчетный срок
1 этап	Проектно-изыскательские работы, расчистка территории от кустарника.	2026-2027
2 этап	Подготовительные работы (вертикальная планировка, вынос осей зданий, разбивка свайных полей, поставка материалов и оборудования).	2027-2028
3 этап	Строительно-монтажные работы (устройство фундаментов, монтаж каркаса зданий, кладка стен, монтаж стеновых и кровельных сэндвич панелей, монтаж оконных и дверных блоков, отделочные работы, монтаж внутренних и наружных систем водопровода, канализации и отопления, монтаж внутреннего и наружного газопровода и котельного оборудования, монтаж внутренней и наружной системы электроснабжения, монтаж охранно-пожарной сигнализации, монтаж системы вентиляции).	2028-2029
4 этап	Оборудование специальными площадками для сбора ТБО и ТКО, озеленение и благоустройство территории, устройство проездов, парковок и тротуаров.	2029

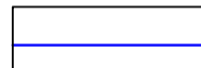
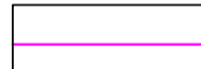

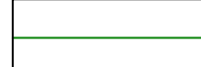
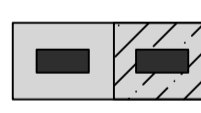
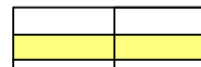
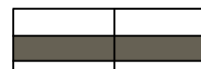
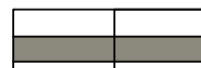
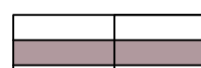
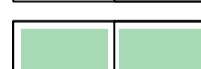

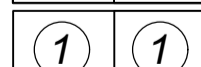

## **Графическая часть**

### 1 Основной чертеж проекта планировки





**Условные обозначения:**

-  - граница кадастрового квартала
-  - границы проектирования
-  - красные линии
-  - границы земельных участков
- 29:22:040215 - номер кадастрового квартала
-  - инженерные, транспортные, коммунальные, производственные, складские территории и сооружения/ зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу
-  - основные пешеходные связи
-  - магистральные улицы районного значения
-  - улицы местного значения, проезды
-  - внутриквартальные проезды
-  - прочая зелень
-  - озелененные территории специального назначения
-  - экспликационный номер
-  - контейнеры для ТКО

**Ведомость зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование	Этажность	Зданий	Площадь застройки, кв. м.
1	Гаражи	1	472	14775,2
2	Административно-бытовое здание	3	1	280
3	Гараж для служебного автотранспорта и техники	1	1	1500
4	Здание склада №1	1	1	1320
5	Здание склада №2	1	1	900
6	Склад открытого типа хранения	1	1	150

						Экз. _____
Проект внесения изменений в проект планировки территории района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га						
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	
				<i>Панов И.С.</i>	07.25	
Составил						стадия
Панов И.С.						лист
Основная часть						листов
						П
						1
						1
Основной чертёж проекта планировки масштаба 1:2000						Общество с ограниченной ответственностью "Газпром газораспределение Архангельск"

# **1 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.**

## **Раздел 1. Текстовая часть материалов по обоснованию проекта**

### ***1.1 Результаты инженерных изысканий***

Инженерные изыскания для подготовки документации проекта планировки территории не проводились.

Инженерно-геологические изыскания проводятся на стадии подготовки проектно-сметной документации конкретного объекта капитального строительства.

В составе данного проекта планировки представлены графические материалы, разработанные с использованием топографической основы.

Геодезические отметки поверхности приняты существующие, по данным топографического плана.

### ***1.2. Вертикальная планировка территории***

На территории проектирования преобладает горизонтальный рельеф местности с малозаметным уклоном.

Вертикальная планировка существующей застройки основана на сохранении опорных точек, которые определяют взаимное высотное расположение всех зданий.

При проведении вертикальной планировки отметки территории максимально сохранены.

Вертикальная планировка решается путем инженерной подготовки территории подсыпкой песком не ниже уровня возможного подтопления территории, определенного раз в сто лет. Отвод поверхностных вод с отведенной территории осуществляется посредством существующей ливневой канализации с устройством дождеприемных колодцев.

Детальная планировка, определяется при рабочем проектировании.

### ***1.3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства***

Согласно ПЗЗ городского округа "Город Архангельск", для коммунально-складской зоны предусмотрено использование земельных участков со следующими видами разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования для коммунально-складской зоны (П2):

- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- Приюты для животных (3.10.2);
- Служебные гаражи (4.9);
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- Склад (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 для производственной зоны (П1):

- 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).

В соответствии со ст. 21 ПЗЗ - минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра. В данном проекте минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий обеспечиваются.

В соответствии со ст. 21 ПЗЗ - минимальные отступы от зданий, строений, сооружений от красных линий вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений должен быть на расстоянии не менее 5 метров. В данном проекте минимальные отступы от зданий, строений, сооружений от красных линий вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений обеспечиваются.

В соответствии с ПЗЗ - проектируемые объекты на земельном участке с кадастровым номером 29:22:071001:243 располагаются в коммунально-складской зоне (кодированное обозначение – П2). В данной зоне градостроительным регламентом предусмотрено размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.

Минимальные размеры земельного участка для иных объектов коммунального обслуживания не подлежат установлению.

Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Предельное количество надземных этажей – 8.

Предельная высота объекта не более 40 м.

#### ***1.4. Обоснование очередности планируемого развития территории***

В настоящем проекте предлагается развитие территории проектирования на перспективу.

Проектом планировки территории первым этапом предлагается проектно-изыскательские работы, расчистка территории от кустарника.

На втором этапе – подготовительные работы (вертикальная планировка, вынос осей зданий, разбивка свайных полей, поставка материалов и оборудования).

Третий этап предполагает строительно-монтажные работы (устройство фундаментов, монтаж каркаса зданий, кладка стен, монтаж стеновых и кровельных сэндвич панелей, монтаж оконных и дверных блоков, отделочные работы, монтаж

внутренних и наружных систем водопровода, канализации и отопления, монтаж внутреннего и наружного газопровода и котельного оборудования, монтаж внутренней и наружной системы электроснабжения, монтаж охранно-пожарной сигнализации, монтаж системы вентиляции).

На четвертом этапе предлагается оборудование специальными площадками для сбора твердых коммунальных отходов закрытого типа и сбора крупногабаритных отходов, озеленение и благоустройство территории, устройство проездов, парковок и тротуаров.

Очередность планируемого развития территории представлена в нижеприведенной таблице.

Таблица 1 - Очередность планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Расчетный срок
1 этап	Проектно-изыскательские работы, расчистка территории от кустарника.	2026-2027
2 этап	Подготовительные работы (вертикальная планировка, вынос осей зданий, разбивка свайных полей, поставка материалов и оборудования).	2027-2028
3 этап	Строительно-монтажные работы (устройство фундаментов, монтаж каркаса зданий, кладка стен, монтаж стеновых и кровельных сэндвич панелей, монтаж оконных и дверных блоков, отделочные работы, монтаж внутренних и наружных систем водопровода, канализации и отопления, монтаж внутреннего и наружного газопровода и котельного оборудования, монтаж внутренней и наружной системы электроснабжения, монтаж охранно-пожарной сигнализации, монтаж системы вентиляции).	2028-2029
4 этап	Оборудование специальными площадками для сбора ТБО и ТКО, озеленение и благоустройство территории, устройство проездов, парковок и тротуаров.	2029

***1.5. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения***

*Предприятия торговли, предприятия общественного питания*

На территории проектирования нет продовольственных и непродовольственных магазинов и объектов общественного питания. Ближайшие существующие магазины находятся по адресу:

– Продуктовый магазин "Сокол" расположен по адресу: Почтовый тракт, 15 - 110 кв.м. торговой площади (300 метров – пешеходная доступность 4 минуты);

– Продуктовый магазин "Золотая Нива" расположен по адресу: Почтовый тракт, 26/1 – 35 кв.м. торговой площади (350 метров – пешеходная доступность 4 минуты);

– Продуктовый магазин "Магнит" расположен по адресу: Ленинградский проспект, 333/2 - 320 кв.м. торговой площади (650 метров – пешеходная доступность 8 минут);

– Продуктовый магазин "Пятерочка" расположен по адресу: Ленинградский проспект, 327 - 800 кв.м. торговой площади (800 метров – пешеходная доступность 10 минут);

– Кафе "КООП" расположен по адресу: Ленинградский проспект, 327 – 25 мест (800 метров – пешеходная доступность 10 минут);

– Аптека "Фармация" расположена по адресу: ул. Почтовый Тракт, 26 - 20 кв.м. торговой площади (450 метров – пешеходная доступность 6 минут).

Нормы доступности по предприятиям торговли и объектам общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются.

*Транспортная инфраструктура. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.*

Транспортная связь обеспечивается по Окружному шоссе и ул. Мостостроителей – магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения, а также по планируемому к размещению внутриквартальному проезду.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется: такси и автобусными маршрутами - № 5, 10, 41, 42, 43, 44, 64, 104, 108. Остановки общественного транспорта расположены по ул. Мостостроителей и пр. Ленинградскому. Ближайшие остановки общественного транспорта от территории проектирования находятся в пешеходной доступности не более 10 минут.

Въезды и выезды на территорию проектирования обеспечиваются с Окружного шоссе и с ул. Мостостроителей.

*Расчет по обеспеченности территории парковочными машино-местами для территории проектирования*

По нормативному расчету на территории проектирования необходимо 19 машино-мест: из них 2 машино – места для МГН, 1 машино-место для электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными станциями и 1 машино-место для электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными, предназначенное для инвалидов на кресле-коляске.

Проектным решением предусмотрено разместить: 19 машино-мест для легкового транспорта из них:

- 2 машино-места для МГН;
- 1 машино-место для электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными станциями;
- 1 машино-место для электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными, предназначенное для инвалидов на кресле-коляске.

В проекте стандартное машино-место для населения принято размерами 2,5х5,0 м. Для инвалидов и маломобильных групп населения машино-место принято размерами 6,0х3,6 м.

Расчетная обеспеченность машино-местами территории проекта выполняется.

Расчет парковочных мест выполнен согласно РНГП (с изменениями), а также в соответствии с приложением Ж, СП 42.13330.2016. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

Расчеты нормативной потребности населения в парковочных местах:

Расчет парковочных мест для административно-бытового здания (№ 2 объекта на плане):

из расчета 1 машино-место на 60 кв. м общей площади объекта;  
Собщ = 820,0 кв. м.

Расчет парковочных мест для здания склада №1 (№ 4 объекта на плане):

из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта;  
Собщ = 1500,0 кв. м.

Расчет парковочных мест для здания склада №2 (№ 5 объекта на плане):

из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта;  
Собщ = 1320,0 кв. м.

Расчет парковочных мест для склада открытого типа хранения (№ 6 объекта на плане):

из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта;  
Собщ = 150,0 кв. м.

Проектные решения приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Проектные решения

№ на плане	Наименование	Расчет (общая площадь/норматив)	Расчетное число м/м
1	Гаражи	-	-
2	Административно-бытовое здание	820,0 кв. м / 60 кв. м	14
3	Гараж для служебного автотранспорта и техники	-	-
4	Здание склада №1	1320,0 кв. м / 500 кв. м	3
5	Здание склада №2	930,0 кв. м / 500 кв. м	2
6	Склад открытого типа хранения	150,0 кв. м / 500 кв. м	0
<b>Всего</b>			<b>19</b>
<b>Из них машино-мест для маломобильных групп населения (далее - МГН) (10% от общего количества)</b>			<b>2</b>

Расчет парковочных мест для хранения электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованных электрическими зарядными станциями выполнен согласно п. 1.18 региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденных постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 № 123-пп.

Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованных зарядными станциями, представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованных зарядными станциями

Показатель	Машино-места для парковки электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованных зарядными станциями					
	всего машино-мест		в том числе оборудованных			
	Норма	Расчет	быстрыми зарядными станциями		медленными зарядными станциями	
			Норма	Расчет	Норма	Расчет
Машино-места для жилой застройки	5% от необходимого количества машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей (но не менее одного машино-места)	-	10%	-	90%	-
Машино-места для нежилой застройки (в том числе объектов коммунального, общественно-делового, социального и иного назначения)	5% от необходимого количества машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей (но не менее одного машино-места)	<b>1</b> (19-5%=18,05 19-18,05 = 1)	40%	<b>0</b> (1-40% = 0,6 1-0,6=0)	60%	<b>1</b> (1-60% = 0,4 1-0,4 =1)
<b>Всего:</b>						<b>1</b>
<b>Из них машино-мест для инвалидов на кресле-коляске (в соответствии с абз. 3 п. 1.18 региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденных постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 № 123-пп не менее одной топливно-раздаточной колонки каждого вида топлива и одного места зарядки электромобилей на автозаправочных станциях должны быть доступны для инвалидов на кресле-коляске):</b>						<b>1</b>

**1.6. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)**

Данный проект планировки территории включает один вариант планировочного решения застройки территории – графическая часть "Варианты планировочных решений".

В границах проектирования предполагаются к размещению административно-бытовое здание площадью 820 кв.м., гараж для служебного автотранспорта и техники площадью 1500 кв.м., склад №1 площадью 1320 кв.м., склад №2 площадью 930 кв.м., склад открытого типа хранения площадью 150 кв.м. в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:071001:243.

Проектным решением предусмотрено разместить: 19 машино-мест для легкового транспорта из них:

- 2 машино-места для МГН;
- 1 машино-место для электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными станциями;
- 1 машино-место для электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными, предназначенное для инвалидов на кресле-коляске.

В границах территории проектирования планируется устройство внутриквартальных проездов к земельному участку с кадастровым номером 29:22:071001:243.

Также в границах территории проектирования планируются к размещению 3 контейнера для сбора ТБО и 3 бункера для сбора КГО.

**1.7. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне**

***Чрезвычайные ситуации природного характера***

Раздел мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций касается мероприятий ЧС мирного времени. По многолетним наблюдениям, на территории города (в том числе и в границах проекта) могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

*Сильный ветер, в том числе шквал, смерч*

Штормовые ветры иногда достигают ураганной силы (скорость ветра, включая порывы) - до 15 - 25 м/сек и более, нанося большой ущерб природе и народному хозяйству. Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек.

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо осуществлять:



- проверку систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению населения и организаций о возникновении и развитии ЧС.
- информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.
- вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.

#### *Сильный снегопад, гололедные явления, сильный мороз*

Из-за увеличения механических нагрузок вследствие снегопада и гололедных отложений происходит нарушение габаритов между проводами и землей, обрывы проводов, падение опор ЛЭП. Основные последствия данных явлений – нарушения работы транспорта с долговременной остановкой движения (в основном автомобильный транспорт), аварии в жилищно-коммунальной сфере. Предотвращения развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют районные дорожно-эксплуатационные службы.

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряженность. Наибольшее количество природно - техногенных ЧС на коммунальных системах теплового и энергетического жизнеобеспечения происходит в зимние месяцы. Мероприятия по защите систем жизнеобеспечения: осуществление планово предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения.

#### *Затопление и подтопление территории*

Мероприятия для предотвращения затопления и подтопления территории для каждого объекта разработать на стадии подготовки проектной документации на строительство объекта в соответствии с СП 104.13330.2016 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления".

Инженерная защита территории от затопления и подтопления должна быть направлена на предотвращение или уменьшение хозяйственного, социального и экологического ущерба, который определяется ухудшением санитарно-гигиенических условий, затратами на восстановление эксплуатационной надежности объектов на затопляемых и подтопленных территориях. При проектировании инженерной защиты следует разрабатывать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение затопления и подтопления территорий с учетом требований к их функциональному назначению (использованию) или устранение отрицательных воздействий затопления и подтопления.

В качестве основных средств инженерной защиты территории следует предусматривать:

- искусственное повышение поверхности территории,
- сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока,
- систематические дренажные системы,
- локальные дренажи и другие защитные сооружения.
- Для защиты территорий от подтопления следует применять:

- дренажные системы;
- вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, включая искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения;
- прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования;
- посадку деревьев с поверхностной корневой системой.

Согласно ст. 67.1.водного кодекса в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

#### *Чрезвычайные ситуации техногенного характера*

ЧС техногенного характера - состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.

#### *Аварии на системах ЖКХ*

На территории проектирования существует риск возникновения ЧС на водопроводных сетях, линиях электропередач, канализационных сетях, сетях теплоснабжения. Возникновение ЧС на системах ЖКХ возможны по причинам:

- износа основного и вспомогательного оборудования теплоисточников более чем на 60%;
- ветхости тепловых и водопроводных сетей (износ от 60 до 90%);
- халатности персонала, обслуживающего соответствующие объекты и сети;
- недофинансирования ремонтных работ.

Выход из строя коммунальных систем может привести к следующим последствиям:

- прекращению подачи тепла потребителям и размораживание тепловых сетей;
- прекращению подачи холодной воды; – порывам тепловых сетей; – выходу из строя основного оборудования теплоисточников;
- отключению от тепло- и водоснабжения жилых домов.

Мероприятия:

- проведение своевременных работ по реконструкции сетей и объектов;
- проведение плановых мероприятий по проверке состояния объекта и оборудования;
- своевременная замена технологического оборудования на более современное и надёжное.

### *Гражданская оборона*

В соответствии с Федеральным законом от 12 февраля 1998 г. № 28-ФЗ "О гражданской обороне" гражданская оборона – это система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

### *Мероприятия по защите системы водоснабжения*

Для гарантированного обеспечения питьевой водой населения в случае выхода из строя головных сооружений, обеспечивающих функционирование системы водоснабжения или заражения источников водоснабжения на территории следует иметь резервуары в целях создания в них не менее 3-х суточного запаса питьевой воды по норме не менее 10 л в сутки на одного человека. Резервуары питьевой воды должны оборудоваться герметическими (защитно-герметическими) люками и приспособлениями для раздачи воды в передвижную тару. Кроме того, необходимо обеспечивать возможность использования систем водоснабжения для целей пожаротушения.

### *Мероприятия по защите системы электроснабжения*

Рабочий проект системы электроснабжения проектируемой территории рекомендуется выполнить с учетом обеспечения устойчивого электроснабжения в условиях мирного и военного времени. Схема электрических сетей энергосистем при необходимости должна предусматривать возможность автоматического деления энергосистемы на сбалансированные независимо работающие части. При проектировании систем электроснабжения следует сохранять в качестве резерва мелкие стационарные электростанции, а также учитывать возможность использования передвижных электростанций и подстанций.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов

проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

#### *Мероприятия по защите системы электросвязи и проводного вещания*

При проектировании новых автоматических телефонных станций (АТС) рекомендуется предусматривать:

- прокладку кабелей межшкафных связей с расчетом передачи части абонентской емкости территории на АТС соседних территорий;
- прокладку соединительных кабелей от ведомственных АТС к ближайшим распределительным шкафам городской телефонной сети;
- установку на АТС специальной аппаратуры циркулярного вызова и дистанционного управления средствами оповещения гражданской обороны (по заданию местных штабов гражданской обороны).

#### *Обеспечение пожарной безопасности*

Опасные факторы пожара: открытый огонь, искры, повышенная температура окружающей среды и предметов, токсичные продукты горения, дым, пониженная концентрация кислорода, обрушивающиеся конструкции, взрывы.

Общие правовые, экономические и социальные основы обеспечения пожарной безопасности в Российской Федерации определяет Федеральный закон от 21 декабря 1994 № 69-ФЗ "О пожарной безопасности". Подлежит применению Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 № 390 "О противопожарном режиме", а также иные нормативные правовые акты, такие как Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности". Обеспечение пожарной безопасности достигается путем применения системы пожарной безопасности, под которой понимается совокупность сил и средств, а также мер правового, организационного, экономического, социального и научно-технического характера, направленных на борьбу с пожарами. Основными элементами системы обеспечения пожарной безопасности являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации, граждане, принимающие участие в обеспечении

пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## ***1.8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды***

### ***Описание природно-климатических условий территории***

Климатический район расположения участка в г. Архангельск Архангельской области – ПА по СП 131.13330.2020.

По классификации Алисова Б.П. климат района работ относится к Атлантико-Арктической области умеренного пояса.

- средняя годовая температура воздуха - плюс 1,0°С;
- абсолютный минимум - минус 45°С;
- абсолютный максимум - плюс 34°С;
- количество осадков за год – 556 мм.

Преобладающее направление ветра:

- зимой (январь) – юго-восточное;
- летом (июль) – северное.

Среднегодовая скорость ветра 2,3-3,4м/с. Наибольшая среднемесячная скорость ветра отмечается в январе.

Нормативная глубина сезонного промерзания по СП 131.13330.2012 и "Пособию по проектированию оснований зданий и сооружений (к СП 22.13330.2011)" составляет для:

- суглинков и глин – 156см;
- супесей и песков мелких и пылеватых – 190см;
- песков средней крупности, крупных и гравелистых – 204см;
- крупнообломочных грунтов – 231см.

Продолжительность безморозного периода 189 суток.

Для улучшения состояния окружающей среды предлагаются следующие мероприятия:

- оптимизация функционального зонирования и планировочной структуры территории для обеспечения рационального природопользования;
- соблюдение регламентов зон с особыми условиями использования территорий;
- обеспечение необходимых разрывов между нормируемыми объектами и источниками загрязнения окружающей среды, расположенных за пределами площадки проектирования;
- проведение мероприятий по уменьшению влияния на среду проживания людей (установка современных систем очистки газов от пыли и загрязняющих веществ, замена оборудования, установка шумозащитных экранов, полив территории и увлажнение воздуха для уменьшения количества пыли в местах перегрузки пылящих веществ и др.);
- благоустройство и организация озелененных территорий специального (защитного) назначения в санитарно-защитных зонах промышленных объектов, вдоль улично-дорожной сети;
- установка современных трансформаторов, оборудованных звукопоглощающими кожухами;
- осуществление регулярного вывоза отходов и снега в соответствии с решениями Генерального плана городского округа "Город Архангельск";

- оборудование площадок и установка контейнеров на территории гаражей и стоянок;
- развитие и благоустройство системы озелененных территорий.

Территория проектирования полностью находится в зоне подтопления МО «Город Архангельск», в зоне приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги), в зоне охраняемого военного объекта РУФСБ России по Архангельской области, а также во втором поясе санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых).

В границах зоны подтопления запрещается:

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В границах прибрежных защитных полос запрещается:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Третий пояс (пояс ограничений) включает территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

В пределах третьего пояса зоны санитарной охраны необходимые санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

Дополнительно на территории третьего пояса запрещается:

- выявление или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, а также размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов".

В соответствии с нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» пункт 3.3 - границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и (или) физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке - далее промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

Ст.47 Воздушного кодекса РФ выделяет следующие подзоны приаэродромной территории, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и



заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

В границах зон охраняемого военного объекта запрещается:

Строительство объектов капитального строительства, ввод в эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи, а также размещение и эксплуатация стационарного или переносного приемо-передающего оборудования с мощностью передатчиков более 5 Вт осуществляются исключительно по согласованию с федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в ведении которого находится военный объект. При этом параметры электромагнитной совместимости оборудования, создающего радиопомехи военному объекту, определяются по внешней границе зоны охраняемого военного объекта. На территории зоны охраняемого военного объекта не допускается ликвидация дорог и переправ, а также осушение и отведение русел рек.

## Графическая часть

1. *Схема расположения элемента планировочной структуры*
2. *Схема организации движения транспорта и пешеходов*
3. *Схема границ территорий объектов культурного наследия*

Не разрабатывается в связи с отсутствием на территории планировки объектов культурного наследия.

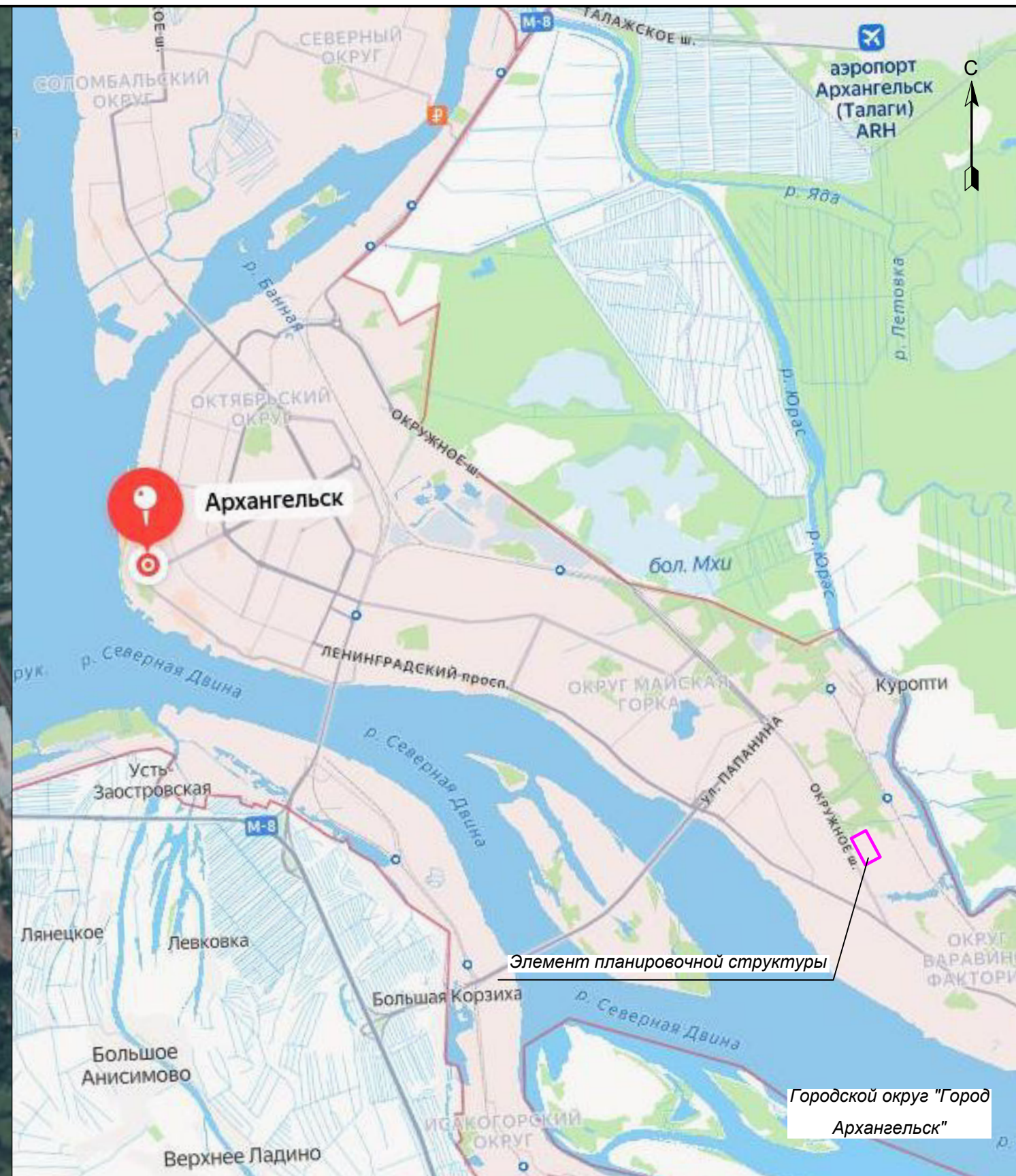
4. *Схема границ зон с особыми условиями использования территории*

Схема отражает местоположение существующих объектов капитального строительства и зоны с особыми условиями территории.

5. *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*

В проекте представлена схема «Схема существующих объектов капитального строительства». Объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства в проекте нет. Линейные объекты в границах разработки проекта представлены канализацией, газопроводом и сооружениями электроэнергетики.

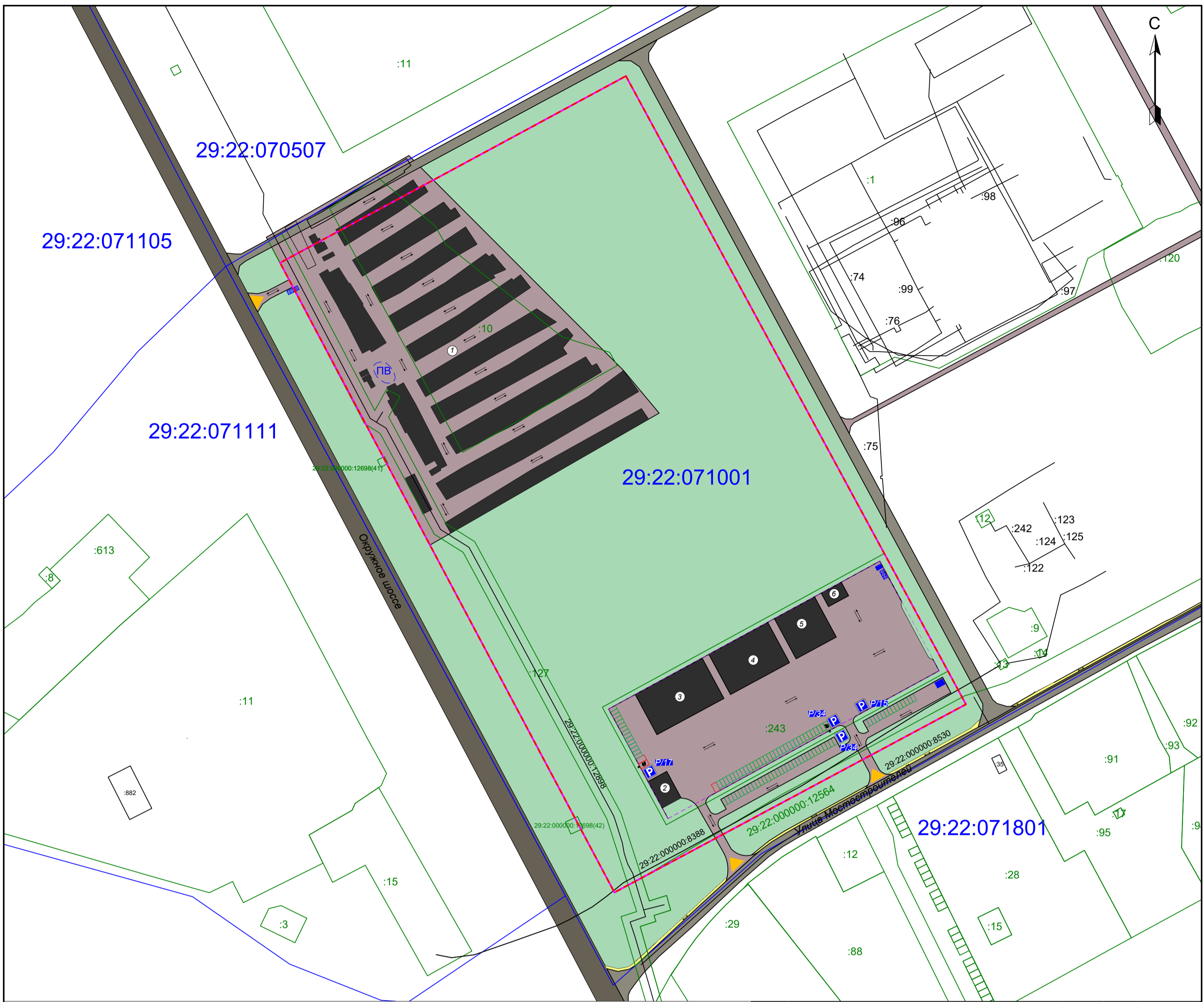
6. *Варианты планировочных решений*
7. *Схема вертикальной планировки территории*








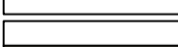

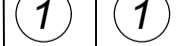


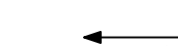



Условные обозначения:

- - граница кадастрового квартала
- - граница, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории
- - граница муниципального образования Городской округ "Город Архангельск"

					Экз. _____				
Изм.					Проект внесения изменений в проект планировки территории района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га				
Кол.		Лист		Издок.		Подпись		Дата	
Составил		Панов И.С.				07.25			
Материалы по обоснованию					стадия	лист	листов		
					П	1	1		
Схема расположения элемента планировочной структуры					Общество с ограниченной ответственностью "Газпром газораспределение Архангельск"				



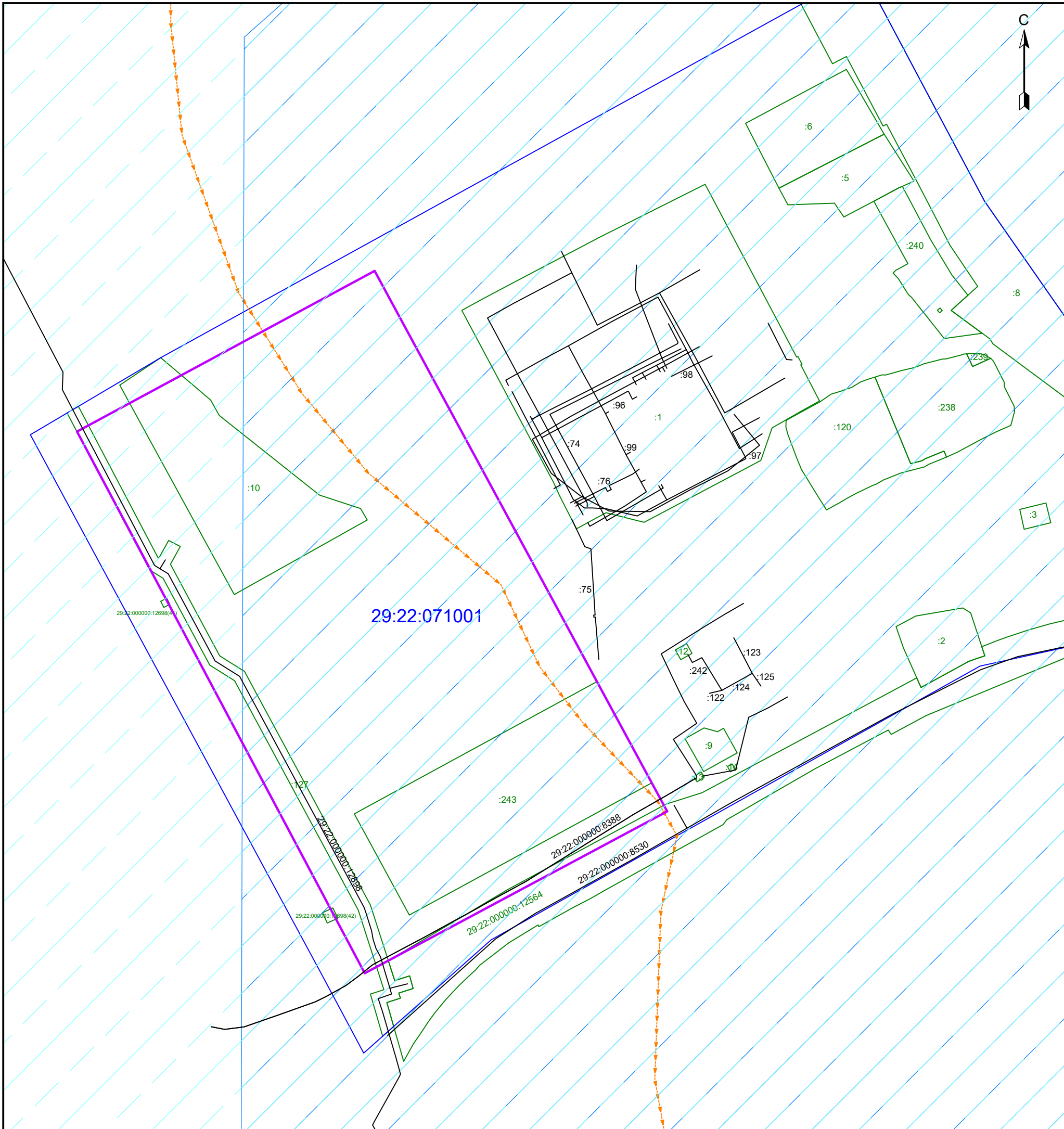
Условные обозначения:

-  - граница кадастрового квартала
-  - границы проектирования
-  - красные линии
-  - отступ от границы земельного участка
-  - границы земельных участков по сведениям ЕГРН
-  - границы объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН
-  - кадастровый номер земельного участка, по сведениям ЕГРН
-  - номер кадастрового квартала
-  - кадастровый номер объектов капитального строительства, по сведениям ЕГРН
-  - инженерные, транспортные, коммунальные, производственные, складские сооружения
-  - основные пешеходные связи
-  - магистральные улицы районного значения
-  - улицы местного значения, проезды
-  - внутриквартальные проезды
-  - прочая зелень
-  - экспликационный номер
-  - специализированные машино-места для стоянки транспортных средств МГН
-  - машино-места для стоянки транспортных средств
-  - машино-места для хранения электромобилей, гибридных автомобилей
-  - электрическая зарядная станция
-  - контейнеры для ТКО
-  - бункер для КГО
-  - направление движения пешеходов
-  - движение по территории
-  - въезды на территорию

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Зданий	Площадь застройки, кв. м.
1	Гаражи	1	472	14775,2
2	Административно-бытовое здание	3	1	280
3	Гараж для служебного автотранспорта и техники	1	1	1500
4	Здание склада №1	1	1	1320
5	Здание склада №2	1	1	900
6	Склад открытого типа хранения	1	1	150

						Экз. _____
Проект внесения изменений в проект планировки территории района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га						
Изм.	Кол.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	
				<i>Панов И.С.</i>	07.25	
Составил Панов И.С.						стадия лист листов
Материалы по обоснованию						П 1 1
Схема организации движения транспорта и пешеходов масштаба 1:3000						Общество с ограниченной ответственностью "Газпром газораспределение Архангельск"



**Условные обозначения:**

- граница кадастрового квартала
- границы проектирования
- границы земельных участков
- :152 - кадастровый номер земельного участка, по сведениям ЕГРН
- границы объектов капитального строительства
- :242 - кадастровый номер объектов капитального строительства, по сведениям ЕГРН
- второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения
- зона охраняемого военного объекта РУФСБ России по Архангельской области
- зона подтопления
- 29:22:071001 - номер кадастрового квартала

**Примечание:**

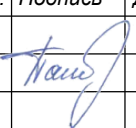
1. Границы объектов культурного наследия в границах разработки проекта отсутствуют
2. Территория проектирования находится в границах третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения
3. Территория проектирования полностью находится в границах третьей, четвертой, пятой, шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги)

										Экз. _____	
						Проект внесения изменений в проект планировки территории района "Вараино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га					
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата				стадия	лист	листов
		Составил	Панов И.С.		07.25	Материалы по обоснованию			П	1	1
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории масштаб 1:3000			Общество с ограниченной ответственностью "Газпром газораспределение Архангельск"		

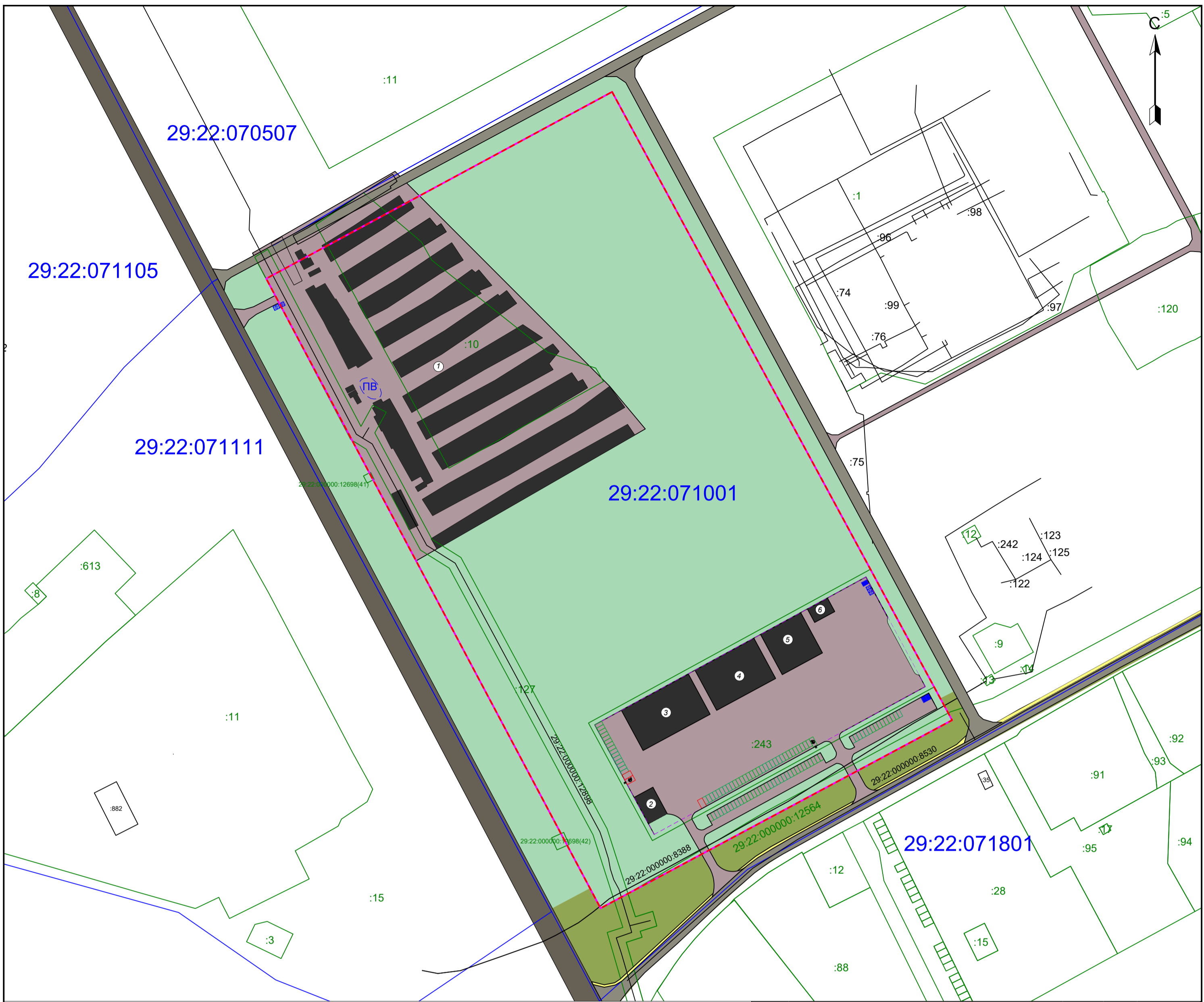


**Условные обозначения:**

- граница кадастрового квартала
- границы проектирования
- красные линии
- границы объектов капитального строительства
- :242 - кадастровый номер объектов капитального строительства, по сведениям ЕГРН
- границы земельных участков
- :152 - кадастровый номер земельного участка, по сведениям ЕГРН
- 29:22:071001 - номер кадастрового квартала
- коммунально-складская зона
- охранная зона ВЛ-35кВ "Уйма-1,2"
- охранная зона объекта: "Газопровод межпоселковый от пос. Силикатный до ГГРП г.Архангельска Архангельской области"

Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
					07.25
Составил		Панов И.С.			

Экз. _____			
Проект внесения изменений в проект планировки территории района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га			
Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
	П	1	1
Схема существующих объектов капитального строительства масштаб 1:3000	Общество с ограниченной ответственностью "Газпром газораспределение Архангельск"		



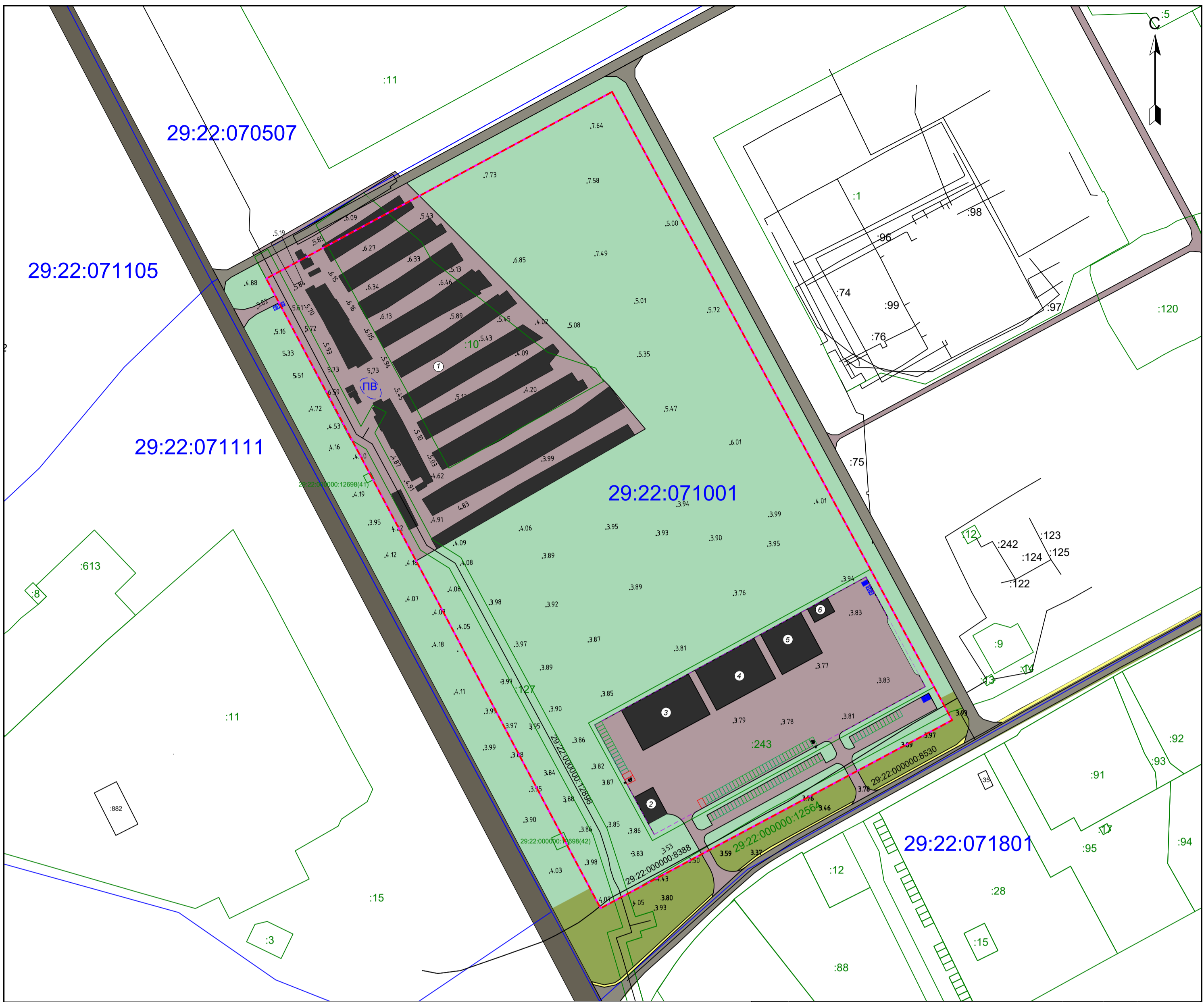
**Условные обозначения:**

- граница кадастрового квартала
- границы проектирования
- красные линии
- отступ от границы земельного участка
- границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- границы объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН
- :243 - кадастровый номер земельного участка, по сведениям ЕГРН
- 29:22:071001 - номер кадастрового квартала
- :149 - кадастровый номер объектов капитального строительства, по сведениям ЕГРН
- инженерные, транспортные, коммунальные, производственные, складские сооружения
- основные пешеходные связи
- магистральные улицы районного значения
- улицы местного значения, проезды
- внутриквартальные проезды
- прочая зелень
- озелененные территории специального назначения
- 1 1 - экспликационный номер
- специализированные машино-места для стоянки транспортных средств МГН
- машино-места для стоянки транспортных средств
- P - машино-места для хранения электромобилей, гибридных автомобилей
- P - электрическая зарядная станция
- X - контейнеры для ТКО
- бункер для КГО
- 4.06 - существующая отметка местности









**Ведомость зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование	Этажность	Зданий	Площадь застройки, кв. м.
1	Гаражи	1	472	14775,2
2	Административно-бытовое здание	3	1	280
3	Гараж для служебного автотранспорта и техники	1	1	1500
4	Здание склада №1	1	1	1320
5	Здание склада №2	1	1	900
6	Склад открытого типа хранения	1	1	150

						Экз. _____
Проект внесения изменений в проект планировки территории района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га						
Изм.	Кол.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	
				<i>Панов И.С.</i>	07.25	
Составил						стадия
						лист
						листов
Материалы по обоснованию						П
						1
						1
Варианты планировочных решений и (или) объемно-пространственных решений застройки территории масштаб 1:3000						Общество с ограниченной ответственностью "Газпром газораспределение Архангельск"



**Условные обозначения:**

-  - граница кадастрового квартала
-  - границы проектирования
-  - красные линии
-  - отступ от границы земельного участка
-  - границы земельных участков по сведениям ЕГРН
-  - границы объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН
-  :243 - кадастровый номер земельного участка, по сведениям ЕГРН
-  29:22:071001 - номер кадастрового квартала
-  :149 - кадастровый номер объектов капитального строительства, по сведениям ЕГРН
-  - инженерные, транспортные, коммунальные, производственные, складские сооружения
-  - основные пешеходные связи
-  - магистральные улицы районного значения
-  - улицы местного значения, проезды
-  - внутриквартальные проезды
-  - прочая зелень
-  - озелененные территории специального назначения
-  1 - экспликационный номер
-  - специализированные машино-места для стоянки транспортных средств МГН
-  - машино-места для стоянки транспортных средств
-  - машино-места для хранения электромобилей, гибридных автомобилей
-  - электрическая зарядная станция
-  - контейнеры для ТКО
-  - бункер для КГО
-  • 4.06 - существующая отметка местности

**Ведомость зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование	Этажность	Зданий	Площадь застройки, кв. м.
1	Гаражи	1	472	14775,2
2	Административно-бытовое здание	3	1	280
3	Гараж для служебного автотранспорта и техники	1	1	1500
4	Здание склада №1	1	1	1320
5	Здание склада №2	1	1	900
6	Склад открытого типа хранения	1	1	150

Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Экз.
						___
Проект внесения изменений в проект планировки территории района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: Окружное шоссе, ул. Мостостроителей площадью 12,1621 га						
Составил Панов И.С. <i>Иванов</i> 07.25						
Материалы по обоснованию						стадия лист листов П 1 1
Схема вертикальной планировки масштаб 1:3000						Общество с ограниченной ответственностью "Газпром газораспределение Архангельск"