



Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:

Местная религиозная организация православного
Прихода «Архангельское подворье Епархиального
Свято-Артемиево-Веркольского мужского монастыря
деревни Веркола Пинежского района Архангельской
области» Архангельской и Холмогорской епархии
Русской Православной Церкви
(Московский Патриархат)

Проект внесения изменений в проект
планировки района "Варавино-Фактория"
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах части элемента планировочной структуры:
просп. Ленинградский площадью 4,3318 га

44.25 - ППТ.1

Том 1. Проект планировки территории.

Основная часть.

г. Архангельск

2025 г.

Исполнитель
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:

Местная религиозная организация православного
Прихода «Архангельское подворье Епархиального
Свято-Артемиево-Веркольского мужского монастыря деревни
Веркола Пинежского района Архангельской области»
Архангельской и Холмогорской епархии Русской
Православной Церкви (Московский Патриархат)

Проект внесения изменений в проект
планировки района "Варавино-Фактория"
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах части элемента планировочной структуры:
просп. Ленинградский площадью 4,3318 га

44.25 - ППТ.1

Том 1. Проект планировки территории.

Основная часть.

Генеральный директор
ГИП



Пушина И.В.
Артемьев В.Ф.

г. Архангельск
2025 г.

Состав проекта планировки территории

[illegible][illegible]

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 человека 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	8
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	11
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 человека 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	20
2.4. Предложения по размещению объектов нового строительства (реконструкции)	21

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.	социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры 20							
	2.4. Предложения по размещению объектов нового строительства (реконструкции)..... 21							
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись			
	Дата	44.25 – ППТ.1.ПЗ						
Разработал	Пушина				Пояснительная записка. Содержание.	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Пушина					П	1	27
						ООО "АКСК"		
ГИП	Артемьев							
Н. контр.								

2.5. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории	23
2.6. Таблица к чертежу планировки территории	25
3. Положения об очередности планируемого развития территории	26
3.1. Этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)	26
3.2. Этапы и максимальные сроки осуществления сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)	27

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							44.25 – ППТ.1.ПЗ	Лист	
											2
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский площадью 4,3318 га (далее – проект планировки территории) содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа "Город Архангельск".

Объектом градостроительного планирования является часть элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, расположенная в территориальном округе "Варавино-Фактория" города Архангельска. Территория в границах разработки документации по планировке территории составляет 4,3318 га.

Технический заказчик: Местная религиозная организация православного Прихода «Архангельское подворье Епархиального Свято-Артемиево-Веркольского мужского монастыря деревни Веркола Пинежского района Архангельской области» Архангельской и Холмогорской епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат).

Источник финансирования работ – средства местной религиозной организации православного Прихода "Архангельское подворье Свято-Артемиево-Веркольского мужского монастыря деревни Веркола Пинежского района Архангельской области" Архангельской и Холмогорской епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат).

Разработчик документации: проектная организация ООО "АКСК", ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734, регистрационный номер члена саморегулируемой организации «Союз проектировщиков» П-111-002901156198-0041.

Основание для разработки документации по планировке территории:

Распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 16 мая 2025 года № 2293р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания территории в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский площадью 4,3318 га".

Нормативно-правовая и методическая база для выполнения работ:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Взам. инв. №	№ 2293р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания территории в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский площадью 4,3318 га".							
	Нормативно-правовая и методическая база для выполнения работ:							
	Градостроительный кодекс Российской Федерации;							
Подпись и дата	Земельный кодекс Российской Федерации;							
	Жилищный кодекс Российской Федерации;							
Инв. № подл.							44.25 – ППТ.1.ПЗ	Лист 3
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	"Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20";						
			РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации";						
			СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв.						
							44.25 – ППТ.1.ПЗ		Лист
									4
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 года №1034/пр) (ред. от 31 мая 2022 года), (далее по тексту – СП 42.13330);

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24 января 2020 года №33/пр), (далее по тексту – СП 476.1325800);

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75 (утв. Приказом Минстроя России от 16 декабря 2016 года №72/пр) (ред. от 27 декабря 2024 года);

СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования (утв. Приказом Минстроя России от 1 августа 2018 года №474/пр) (ред. от 26 декабря 2024 года);

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

правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года №68-п (с изменениями) (далее по тексту – ПЗЗ);

постановление Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)"

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

проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах ул. Заливной и просп. Ленинградского площадью 5,2315 га, утвержденный распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 12 апреля 2022 года № 2016р;

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	44.25 – ППТ.1.ПЗ
						Лист
						5

решение Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года №581 "Об утверждении Правил благоустройства городского округа "Город Архангельск" (с изменениями) (далее по тексту – правила благоустройства городского округа "Город Архангельск");

местные нормативы градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года №567 (с изменениями) (далее по тексту – МНГП);

региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года №123-пп (с изменениями) (далее по тексту – РНГП);

иные законы и нормативно-правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

В документации по планировке территории учитываются основные положения Генерального плана и ПЗЗ.

Целью разработки документации по планировке территории является:

изменение красных линий в связи с планируемым изменением земельного участка с кадастровым номером 29:22:070102:19, расположенного в границах территории, в целях изменения границ территории общего пользования;

установление границ территории общего пользования в целях организации линейных пешеходных связей, выходов к водному фронту (перпендикулярных Ленинградскому проспекту), организации парковых и рекреационных зон вдоль набережной реки Северной Двины;

установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства зданий и сооружений религиозного использования, включая храм Благовещения Пресвятой Богородицы;

определение характеристик и очередности планируемого развития территории;

определение организации транспортного и пешеходного обслуживания территории в границах элемента планировочной структуры;

проработка вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в границах элемента планировочной структуры.

Документация по планировке территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

Взам. инв. №		Благовещения Пресвятой Богородицы;							
		определение характеристик и очередности планируемого развития территории; определение организации транспортного и пешеходного обслуживания территории в границах элемента планировочной структуры; проработка вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в границах элемента планировочной структуры. Документация по планировке территории определяет: концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;							
Подпись и дата									
Инв. № подл.									
								44.25 – ППТ.1.ПЗ	Лист
									6
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

параметры застройки;
очередность освоения территории;
организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;
развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие системы озеленения.

Согласно заданию, документация по планировке территории состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Масштаб графической части проекта планировки территории: М 1:1000.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500.

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:

- красные линии;
- границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

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 ЧЕЛОВЕКА 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

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск" в составе Генерального плана в границах рассматриваемой части элемента планировочной структуры существующие объекты местного значения отсутствуют, размещение новых объектов местного значения не запланировано.

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

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

2.1. Местоположение в городе Архангельске, описание границ и площадь территории проектирования

Часть элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский расположена в территориальном округе "Варавино-Фактория" города Архангельска. Территория в границах разработки документации по планировке территории составляет 4,3318 га.

Границами разработки документации по планировке территории являются:

- с северо-западной стороны – внутриквартальные территории;
- с северо-восточной стороны – просп. Ленинградский;
- с юго-восточной стороны – внутриквартальные территории;
- с юго-западной стороны – р. Северная Двина.

Климатические данные и местоположение района строительства

Район строительства – г. Архангельск.

Климатические условия – район ПА.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 33 °С.

Снеговой район – IV.

Расчетное значение веса снегового покрова – 2,4 кПа (240 кг/кв.м).

Ветровой район – II.

Нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа (30 кг/кв.м).

Зона влажности – влажная.

2.2. Краткая характеристика существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом

В настоящее время территория района используется для размещения общественных объектов (комплекс зданий монастырского подворья), инженерных коммуникаций.

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

В границах элемента планировочной структуры присутствуют линейные объекты в виде инженерных сетей водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, связи.

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

							44.25 – ППТ.1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			8

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

производственная деятельность (6.0);

водный транспорт (7.3);

обеспечение обороны и безопасности (8.0);

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

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

транспорт (7.0);

воздушный транспорт (7.4)

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

служебные гаражи (4.9);

отдых (рекреация) (5.0);

улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования зоны транспортной инфраструктуры (кодировое 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 допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними согласно ПЗЗ.

Основными показателями плотности застройки является коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки.

2.2.1 Зоны с особыми условиями использования территории

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части материалов по обоснованию.

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

Взам. инв. №		2.2.1 Зоны с особыми условиями использования территории										
Подпись и дата		Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части материалов по обоснованию. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:										
Инв. № подл.								44.25 – ППТ.1.ПЗ				Лист
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Требования к организации и эксплуатации санитарной охраны определяются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

Мероприятия по второму и третьему поясам подземных источников водоснабжения:

выявление, тампонирующее 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.

В пределах второго пояса ЗСО подземных 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;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист	
	Подпись и дата						
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;							
рубка леса главного пользования и реконструкции.							
выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).							
						44.25 – ППТ.1.ПЗ	13
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения":

выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных 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 предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;

при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Мероприятия по второму поясу:

не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 14
			Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды. При этом, сброс запрещается, вне зависимости от содержания химических веществ и микроорганизмов, хозяйственными и иными объектами, которые введены в эксплуатацию или разрешение на строительство которых выдано после 31 декабря 2006 года, промышленных, сельскохозяйственных, городских сточных вод в пределах второго пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В соответствии с пунктом 3 статьи 44 Водного кодекса Российской Федерации запрещается сброс сточных, в том числе дренажных, вод в водные объекты, расположенные в границах ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Режим эксплуатации в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных

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

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

водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

В границах водоохранных зон запрещается:

использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

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 предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 16	
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	44.25 – ППТ.1.ПЗ				

соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации;

сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных

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

						44.25 – ППТ.1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		17

сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в подпункте 1 части 4 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

На территориях, расположенных в границах водоохранных зон и занятых защитными лесами, особо защитными участками лесов, наряду с ограничениями, установленными пунктом 3 настоящей статьи, действуют ограничения, предусмотренные установленными лесным законодательством правовым режимом защитных лесов, правовым режимом особо защитных участков лесов.

Строительство, реконструкция и эксплуатация специализированных хранилищ агрохимикатов допускаются при условии оборудования таких хранилищ сооружениями и системами, предотвращающими загрязнение водных объектов.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 3 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

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

Режим эксплуатации в границах зон затопления и подтопления

Порядок установления, изменения и прекращения существования зон затопления, подтопления установлен Положением о зонах затопления, подтопления, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 года № 360.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;
- использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

Инв. № подл.	Взам. инв. №					44.25 – ППТ.1.ПЗ	Лист
	Подпись и дата						18
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись		Дата

условиями использования территорий, запрещаются: строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;						
--	--	--	--	--	--	--

Режим эксплуатации в границах приаэродромной территории аэродрома
Архангельск (Талаги), третьей, четвертой, пятой, шестой подзоны приаэродромной
территории аэродрома Архангельск (Талаги)

На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

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;

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 за исключением объектов, предназначенных для пресечения нахождения беспилотных воздушных судов в воздушном пространстве органами государственной власти, организациями и лицами, на которые законодательством Российской Федерации возложены такие полномочия;

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

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

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 человека 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

Пункт разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования.

Основные направления развития территории:

развитие зоны озелененных территорий общего пользования;

развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей.

Взам. инв. №		комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры Пункт разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования. Основные направления развития территории: развитие зоны озелененных территорий общего пользования; развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей.						
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
							44.25 – ППТ.1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			20

Технико-экономические показатели представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Технико-экономические показатели

						25		
Технико-экономические показатели представлены в таблице 2.								
Таблица 2 – Технико-экономические показатели								
п\п	Наименование					Ед. изм.	Существ. положение	Проект. положение
1	2					3	4	5
1	Территория в границах проектирования:					га	4,3318	4,3318
	зона озелененных территорий общего пользования						2,7877	2,7877
	планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки						0,9192	0,9192
	зона транспортной инфраструктуры						0,3637	0,3637
2	Площадь застройки, в том числе:					га	0,06609	0,14009
	зона озелененных территорий общего пользования						0,01163	0,08563
	планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки						0,05446	0,05446
	зона транспортной инфраструктуры						-	-
3	Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади функциональной зоны)					Нормативный показатель согласно СП 42.13330		
	зона озелененных территорий общего пользования					-	0,004 (0,01163 / 2,7877)	0,03 (0,08563 / 2,7877)
	планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки					0,8	0,06 (0,05446 / 0,9192)	0,06 (0,05446 / 0,9192)
	зона транспортной инфраструктуры					-	-	-
4	Коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий и сооружений (по наружному контуру здания) к площади функциональной зоны)					Нормативный показатель согласно Генеральному плану		
	зона озелененных территорий общего пользования					-	0,004 (0,01163 / 2,7877)	0,08 (0,23363 / 2,7877)
	планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки					1,7	0,1 (0,09872 / 0,9192)	0,1 (0,09872 / 0,9192)
	зона транспортной инфраструктуры					-	-	-
5	Общая площадь всех этажей (по внешним размерам зданий):					га	0,11035	0,33235
	зона озелененных территорий общего пользования						0,01163	0,23363
						Лист		
						22		
						44.25 – ППТ.1.ПЗ		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

	планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки		0,09872	0,09872
	зона транспортной инфраструктуры		-	-

2.5. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории

Схема организации движения транспорта, а также схема организации улично-дорожной сети представлены в графической части.

Графический материал отражает местоположение объектов транспортной инфраструктуры, учитывает существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении рассматриваемой территории.

Транспортная инфраструктура территории сформирована.

Транспортная связь обеспечивается в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана:

по просп. Ленинградскому – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения.

В планировочной структуре улично-дорожной сети изменений не планируется.

Документация по планировке территории предлагает вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное, бетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 2,25 м.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами – № 5, 10, 41, 42, 43, 44, 64, 104, 108, 111, 113.

Остановки общественного транспорта расположены в границах территории проектирования и на прилегающей территории по просп. Ленинградскому.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки.

Предусмотрено размещение в границах территории проектирования проездов – это подъезд транспортных средств к общественным зданиям внутри районов, микрорайонов, кварталов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							44.25 – ППТ.1.ПЗ	Лист
										23
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Расчет парковочных мест для объектов религиозного назначения выполнен согласно РНГП из расчета 1 машино-место на 200 кв.м общей площади, но не менее 10 машино-мест на объект.

Расчет для существующего комплекса зданий храма (номера на плане – 1, 2, 3):
 $888,5 \text{ кв.м} / 200 \text{ кв.м} \times 1 \text{ маш.место} = 5$ - расчетное количество машино-мест,
где 888,5 кв.м - общая площадь зданий

Планируемое к размещению число машино-мест в границах земельного участка – не менее 10 машино-мест.

Расчет для планируемого здания Православного храма (номер на плане – 4):
 $1073,1 \text{ кв.м} / 200 \text{ кв.м} \times 1 \text{ маш.место} = 6$ - расчетное количество машино-мест,
где 1073,1 кв.м - общая площадь храма

Планируемое к размещению число машино-мест в границах земельного участка – не менее 10 машино-мест.

Расчет машино-мест, оборудованных зарядными устройствами для электромобилей

На всех стоянках автомобилей, гостевых стоянках автомобилей предусмотрено выделить не менее 5 процентов машино-мест, оборудованных зарядными устройствами для электромобилей, от общего количества машино-мест.

Расчет машино-мест, оборудованных зарядными устройствами для электромобилей:
 $20 \text{ машино-мест} \times 5\% = 1 \text{ машино-место.}$

Расчет парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения

На всех стоянках общего пользования предусмотрено выделять не менее 10 процентов машино-мест (но не менее одного машино-места) для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения включая 5 процентов машино-мест (но не менее одного места) расширенного размера.

Расчет индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения:
 $20 \text{ машино-мест} \times 10\% = 2$ – требуемое количество машино-мест для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения,

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

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

20 машино-мест x 5% = 1 – требуемое количество машино-мест расширенного размера.

Итоговое проектное решение

Требуемое количество парковочных мест – 20 машино-мест.

В границах территории проектирования предусмотрено разместить 20 машино-мест, а именно:

10 машино-мест в границах земельного участка планируемого размещения Православного храма, включая 2 машино-места для автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения (из них – 1 машино-места расширенного размера) и 1 машино-место, оборудованное зарядными устройствами для электромобилей;

10 машино-мест в границах земельного участка существующего комплекса зданий храма, включая 2 машино-места для автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения (из них – 1 машино-места расширенного размера) и 1 машино-место, оборудованное зарядными устройствами для электромобилей.

2.6. Таблица к чертежу планировки территории

Предельные параметры земельных участков, подлежащих застройке, и показатели проектируемых объектов представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов

	Взам. инв. №	№ п.п	Наименование				Параметры земельного участка					
		1	№ участка на плане				29:22:070102:19					
		2	№ объекта на плане				4					
		3	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства				религиозное использование (3.7)					
		4	Площадь планируемого участка, га				0,70568					
	Подпись и дата	5	Наименование объекта				православный храм					
		Предельные параметры участка*										
		6	Плотность застройки, тыс.кв.м/га				-					
		7	Высота, м				65					
		8	Застроенность, %				10-50					
Инв. № подл.												
								44.25 – ППТ.1.ПЗ				Лист
												25
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

44.25 – ППТ.1.ПЗ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

определение организации транспортного и пешеходного обслуживания территории в границах элемента планировочной структуры;

проработка вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в границах элемента планировочной структуры.

Очередность планируемого развития территории, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства отражена в таблице 4.

Таблица 4 — Положения об очередности планируемого развития территории

Очередность развития территории	Этап	
	Проектирование	Строительство, ввод в эксплуатацию
1 очередь	1 квартал 2026 - 4 квартал 2026 год	4 квартал 2026 - 4 квартал 2030 год

3.2. Этапы и максимальные сроки осуществления сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)

В рамках документации по планировке территории предусмотрен демонтаж элементов благоустройства, включая наружное освещение.

Демонтаж объектов капитального строительства, линейных объектов не предусмотрен.

Демонтаж элементов благоустройства, включая наружное освещение, предусмотрен по следующим этапам:

1 очередь - 1 квартал 2026 года - 2 квартал 2026 года.

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

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.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	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.									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	44.25 - ППТ.1						
						Проект внесения изменений в проект планировки района "Варавино-Фактория" муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский площадью 4,3318 га						
						Основная часть						
						Ведомость рабочих чертежей.						
						ООО "АКСК"						
Разработ.		Васильева				Стадия		Лист		Листов		
Проверил		Пушина				П		1		2		
ГИП		Артемьев										
Нор. контр.												

