



Исполнитель
ООО «АКСК»

ЗАКАЗЧИК:
ООО «Жилой дом на Логинова»

Проект внесения изменений в проект планировки
района «Соломбала» муниципального образования
«Город Архангельск» в границах ул. Советской,
ул. Маяковского, ул. Адмирала Кузнецова,
ул. Терехина площадью 10,5725 га

54.22 - ППТ.1
Том 1. Проект внесения изменений в проект
планировки района «Соломбала».
Основная часть.

г. Архангельск
2022 г.

Исполнитель
ООО «АКСК»

ЗАКАЗЧИК:
ООО «Жилой дом на Логинова»

Проект внесения изменений в проект планировки
района «Соломбала» муниципального образования
«Город Архангельск» в границах ул. Советской,
ул. Маяковского, ул. Адмирала Кузнецова,
ул. Терехина площадью 10,5725 га

54.22 - ППТ.1

Том 1. Проект внесения изменений в проект
планировки района «Соломбала».

Основная часть.

Генеральный директор
ГИП



Пушина И.В.
Артемьев В.Ф.

г. Архангельск
2022 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие данные	3
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	7
2.1. Местоположение в городе Архангельске, описание границ и площадь территории проектирования.....	7
2.2. Краткая характеристика существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом.....	8
2.2.1 Зоны с особыми условиями использования	13
2.3. Основные направления развития территории, включая характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	26
2.3.1 Расчет численности проживающих людей.....	26
2.3.2 Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории.....	27
2.3.3 Озеленённые территории и зелёные зоны.....	28
2.3.4 Объекты социального и культурно-бытового обеспечения	29
2.3.5 Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий	34

Взам. инв. №							54.22 – ППТ.1.ПЗ		
Подпись и дата	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка. Содержание.		
Инв. № подл.	Разработал		Ершов			12.22	Стадия	Лист	Листов
	Проверил		Пушина			12.22	П	1	50
	ГИП		Артемьев			12.22	ООО «АКСК»		
	Н. контр.								

2.3.6 Объекты санитарной очистки территории	34
2.3.7 Объекты электроснабжения.....	35
2.3.8 Объекты водоснабжения и водоотведения.....	36
2.3.9 Объекты газоснабжения.....	37
2.3.10 Объекты теплоснабжения	38
2.4 Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития.....	38
2.5. Предложения по сохранению, сносу, размещению объектов нового строительства (реконструкции).....	38
2.6. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории	42
2.7. Таблица к чертежу планировки территории.....	47
3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (при необходимости выполняется в табличной форме).....	48

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

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории муниципального образования «Город Архангельск»:

Проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 6 сентября 2013 года № 2544р (с изменениями) в границах ул. Советской, ул. Маяковского, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Терехина площадью 10,5725 га (далее – проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала»).

Технический заказчик:

ООО «Жилой дом на Логинова»,
г. Архангельск, ул. Попова, д. 17, офис 9,
ОГРН: 1122901021836, ИНН: 2901230074.

Источник финансирования работ – средства ООО «Жилой дом на Логинова».

Разработчик документации:

Проектная организация - ООО «АКСК»,
ИНН: 2901156198, ОГРН: 1062901067734,
СРО-П-111-11012010 СРО «Союз проектировщиков».

Основание для разработки документации:

Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 7 июля 2022 года № 4101р «О внесении изменений в проект планировки района «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Советской, ул. Маяковского, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Терехина площадью 10,5725 га».

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

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Водным кодексом Российской Федерации;

Градостроительным кодексом Архангельской области;

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

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

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

правилами землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года №68-п (с изменениями);

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

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

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

В проекте внесения изменений в планировку района «Соломбала» учитываются основные положения:

проекта планировки района «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 6 сентября 2013 года № 2544р (с изменениями);

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

программ комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программ комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативов градостроительного проектирования;

комплексных схем организации дорожного движения;

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

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

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

границ территорий выявленных объектов культурного наследия;

границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» является:

размещение многоквартирной жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:022537:452;

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

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

Проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» определяет: концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории; параметры застройки;

очередность освоения территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

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

Согласно заданию, проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Масштаб графической части проекта внесения изменений в проект планировки района «Соломбала»: М 1:1000.

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

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:

красные линии, проходящие вдоль ул. Советской, ул. Маяковского, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Терехина;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры: ул. Советская, ул. Маяковского, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Терехина;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (границы указаны сплошной штриховкой).

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

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

с юго-восточной – ул. Терёхина;

с юго-западной – ул. Советская.

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/м²).

Ветровой район – II.

Нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа (30 кг/м²).

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 занята индивидуальной жилой застройкой, малоэтажной многоквартирной жилой застройкой, общественной застройкой.

Таблица 1 — Существующее положение объектов капитального строительства в границах территории проектирования

Наименование	Площадь застройки, м ²	Общая площадь зданий / жилая площадь, м ²	Численность населения, чел
Индивидуальное жилищное строительство, 14 домов	1814,7	2023,7/2023,7	42чел (14*3чел)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 33 дома	7862,5	11582,9/8687,2	249чел (8687,2:35м2/чел)
Обеспечение внутреннего правопорядка	554,0	1772,8	-
Объекты дорожного сервиса	190,0	152,0	-
Предпринимательство	1424,8	5904,8	-
Коммунальное обслуживание	60,0	48,0	-
ИТОГО:	11906,0	21484,2	291

Проектным решением принято:

численность населения, проживающая в одном индивидуальном доме - 3чел;

средняя площадь квартир в расчете на одного человека - 35кв.м/чел.

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

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

Существующая плотность населения, отношение численности населения к площади жилого района, составляет **28чел/га** (291 чел / 10,5725га).

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане муниципального образования «Город Архангельск».

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

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, открытых парковок (стоянок), тротуаров, газонов. Парки, скверы на данной территории отсутствуют. Обеспеченность детскими и спортивными площадками - нулевая; парковочными стоянками - незначительная.

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 района «Соломбала»:

- многофункциональная общественно-деловая зона;
- планируемая зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- планируемая специализированная общественная застройка;
- зона транспортной инфраструктуры.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки 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 района «Соломбала»:

- многофункциональная общественно-деловая зона (кодировое обозначение – О1);
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей) (кодировое обозначение – Ж3);
- зона специализированной общественной застройки (кодировое обозначение – О2);
- зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т).

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

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

Пределные параметры разрешенного строительства надлежит принимать в зависимости от видов разрешённого использования земельных участков согласно правилам землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск».

Основные виды разрешенного использования многофункциональной общественно-деловой зоны (кодированное обозначение – О1):

- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- образование и просвещение (3.5);
- культурное развитие (3.6);
- государственное управление (3.8.1);
- деловое управление (4.1);
- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлечения (4.8);
- служебные гаражи (4.9);
- отдых (рекреация) (5.0);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- обеспечение вооруженных сил (8.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования многофункциональной общественно-деловой зоны (кодированное обозначение – О1):

- растениеводство (1.1);
- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- религиозное использование (3.7);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2);
- рынки (4.3);

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

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

объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 спорт (5.1);
 причалы для маломерных судов (5.4);
 производственная деятельность (6.0);
 тяжелая промышленность (6.2);
 склады (6.9);
 транспорт (7.0);
 водный транспорт (7.3).

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

среднеэтажная жилая застройка (2.5);
 бытовое обслуживание (3.3);
 образование и просвещение (3.5);
 здравоохранение (3.4);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 культурное развитие (3.6);
 деловое управление (4.1);
 магазины (4.4);
 общественное питание (4.6);
 благоустройство территории (12.0.2).

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

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
 для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 хранение автотранспорта (2.7.1);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 религиозное использование (3.7);
 банковская и страховая деятельность (4.5);
 спорт (5.1);
 причалы для маломерных судов (5.4);
 производственная деятельность (6.0);
 обеспечение обороны и безопасности (8.0).

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

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись
54.22 – ППТ.1.ПЗ					
					Лист
					11

социальное обслуживание (3.2)

бытовое обслуживание (3.3)

здравоохранение (3.4)

образование и просвещение (3.5)

религиозное использование (3.7)

государственное управление (3.8.1)

отдых (рекреация) (5.0)

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

благоустройство территории (12.0.2)

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

для индивидуального жилищного строительства (2.1)

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

коммунальное обслуживание (3.1)

магазины (4.4)

общественное питание (4.6)

гостиничное обслуживание (4.7)

спорт (5.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны О1, Ж3, О2 допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

площадки для занятий спортом (5.1.3);

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1);

здравоохранение (3.4);

предпринимательство (4.0).

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

транспорт (7.0)

объекты дорожного сервиса (4.9.1)

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

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

служебные гаражи (4.9)

отдых (рекреация) (5.0)

благоустройство территории (12.0.2)

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

хранение автотранспорта (2.7.1)

коммунальное обслуживание (3.1)

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Т:

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

В соответствии с генеральным планом муниципального образования «Город Архангельск» на расчетный срок до 2040 года установлены параметры функциональных зон.

Таблица 2 — Параметры функциональной зоны

Наименование функциональной зоны	Нормативный показатель	
	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность
Многофункциональная общественно-деловая зона	2,4	не установлен
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	1,7	8
Зона специализированной общественной застройки	2,4	не установлен
Зона транспортной инфраструктуры	не установлен	не установлен

Согласно приложению Б, СП 42.13330 для городских населенных пунктов основным нормативным показателем плотности застройки является коэффициент застройки:

для многофункциональной зоны – 1,0;

для зоны застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности - 0,4;

для специализированной общественной застройки – 0,8.

2.2.1 Зоны с особыми условиями использования территории

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

Взам. инв. №						Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	54.22 – ППТ.1.ПЗ	Лист
	Подпись и дата												
Инв. № подл.													

Границы зон с особыми условиями использования отражаются на всех листах графической части проекта на внесение изменений в проект планировки района «Соломбала».

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

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

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

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

Территория проекта внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

зоны затопления и подтопления;

третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

водоохранная зона, прибрежная защитная полоса и рыбоохранная зона;

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 и 2 типа;

зоны В и Б археологического наблюдения.

Режим эксплуатации в границах зонах затопления и подтопления

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

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.

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

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

В целях предотвращения негативного воздействия вод на определенные территории и объекты и ликвидации его последствий принимаются меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, обеспечиваются инженерная защита территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания и другого негативного воздействия вод.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, собственности городского округа, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со статьями 24 – 27 Водного кодекса Российской Федерации.

Режим эксплуатации в границах третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения

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 третьему поясу 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-

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	54.22 – ППТ.1.ПЗ	Лист
			15											

эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия по третьему поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

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

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 и рыбоохранных зон, прибрежной защитной полосы

В границах водоохранных зон запрещаются:

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

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

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.

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;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №
						Подпись и дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм. № подл.

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 границах прибрежных защитных полос запрещается:

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В целях сохранения условий для воспроизводства водных биологических ресурсов устанавливаются ограничения, в соответствии с которыми в границах рыбоохранных зон запрещаются:

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 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;

размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортного средства;

размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

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

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

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 участков недр на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»);

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Режим эксплуатации в границах зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 и 2 типа

В соответствии с постановлением 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)», в границах подзоны ЗРЗ-1 разрешается:

строительство жилых и общественных зданий на основе архитектурных решений, стилистически увязанных с характером архитектуры сохранившейся характерной исторической застройки;

капитальный ремонт, реставрация существующей исторической застройки с сохранением размеров, пропорций и параметров объектов и их частей, применение строительных, отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объектов культурного наследия, сохранение формы и цвета оконных переплетов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проемов;

реконструкция и нейтрализация существующих дисгармонирующих объектов с учетом ограничений, установленных настоящими режимами к объемно-пространственным характеристикам зданий, и требований по увязыванию архитектурных и цветовых решений с характером архитектуры близлежащих объектов исторической застройки;

проведение работ по благоустройству территории, сохранению и восстановлению историко-градостроительной среды;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №
						Подпись и дата
						Инва. № подл.

возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение объектов исторической застройки, благоустройство территории, формирующей историко-градостроительную среду;

возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объектов исторической застройки, защиты их от динамических воздействий;

размещение объектов регулирования дорожного движения;

проведение научных исследований, в том числе археологических;

поэлементная разборка зданий при реконструкции аварийных зданий;

устройство фундаментов методами без использования забивных свай – при новом строительстве;

строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологической экспертизы, подтверждающей отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

на территории открытых городских пространств локальное изменение лицевых фасадов на уровне первых этажей: устройство витрин и дверных проемов, не искажающих общее архитектурное решение, устройство мансард без изменения конфигурации крыши на участках утраченной застройки;

снос ветхих объектов, не обладающих признаками объекта культурного наследия, при условии согласования с министерством, и научной фиксации (по предписанию министерства), а также при условии сохранения и музеефикации ценных фасадных деталей, выполненных из дерева и (или) из металла, сохранившихся на зданиях, подлежащих сносу;

сохранение и восстановление (регенерация) зеленых насаждений на территориях скверов, придомовых участков, разделительных полосах улиц; благоустройство этих территорий с устройством ограждений, лавок, других малых архитектурных форм;

размещение на прибрежных территориях объектов рекреационного назначения и объектов торговли (яхт-клубы, лодочные станции, кафе и т.п.) при условии принятия максимальной их высоты в пределах одного этажа (6 м от планировочной отметки земли до венчающего карниза) и нейтральной стилистики;

размещение новых сооружений преимущественно по принципу замены существующих сооружений аналогичными либо меньшими по габаритам;

принятие габаритов и форм объектов, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической природной средой, исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия объекта культурного наследия;

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

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

принятие максимальной высоты в пределах трех-четырёх этажей высотой по 3,5 м (12 – 15 м от основной отметки земли до венчающего карниза на участках, являющихся смежными с охранной зоной).

В границах подзоны ЗРЗ-1 запрещается:

размещение новых и расширение существующих промышленных, коммунально-складских и иных предприятий, не связанных с потребностями исторически сложившихся функциональных зон, имеющих культурный, общественный, учебно-воспитательный, жилой характер;

изменение физических параметров объектов открытого акционерного общества «Архангельскхлеб» и ликероводочного завода открытого акционерного общества «Алвиз» при наращивании мощностей данных объектов;

применение типового проектирования и осуществление нового строительства по индивидуальным проектам, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым пункта 2.1 раздела II настоящих регламентов;

отводы земельных участков под новое строительство без согласования с министерством;

исключение закрытия коридоров и бассейнов видимости с точек наилучшего восприятия архитектурных (градостроительных) доминант, ансамблей и памятников;

снос деревянных и полукаменных ценных объектов историко-градостроительной среды и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия;

строительство торговых центров, площадь которых превышает 450 кв. м торговых площадей;

строительство и хозяйственное использование исторических зеленых насаждений и ценных участков зеленых насаждений, их формы и площади при осуществлении благоустройства участков в границах подзоны ЗРЗ-1.

В границах подзоны ЗРЗ-1 предельные параметры разрешенного использования земельных участков:

принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с историко-градостроительной средой на основе наиболее устойчивых пространственно-планировочных признаков и приемов, исключающих создание фона неблагоприятного для восприятия объектов культурного наследия;

принятие габаритов по высоте объектов нового строительства в пределах максимальной высоты существующих на сопредельных территориях зданий, составляющих с этими объектами нового строительства единую объемно-планировочную композицию (на участках, являющихся смежными с охранной зоной (территорией) объектов культурного наследия).

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

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

В границах подзоны ЗРЗ-1 устанавливаются предельные параметры высоты зданий и сооружений до 15 м.

В границах подзоны ЗРЗ-2 разрешается:

комплексная реконструкция кварталов на основании градостроительной документации при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта, соблюдение высотных ограничений застройки;

реконструкция отдельных зданий с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик при соблюдении высотных ограничений;

строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительной документацией и условиями режима;

благоустройство территории;

устройство открытых автостоянок;

установка киосков, павильонов, навесов, малых архитектурных форм, малоформатных наружных рекламных конструкций, дорожных знаков при условии сохранения характеристик исторической среды;

строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологической экспертизы, подтверждающей отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

изменение использования территорий исторических промышленных предприятий при условии проведения историко-культурных исследований;

на территории открытых городских пространств – строительство на участках утраченной застройки уличного фронта, развивающее композиционное решение не выше примыкающих зданий;

снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов на территориях с несформировавшейся застройкой (в соответствии с заключением историко-культурной экспертизы).

В границах подзоны ЗРЗ-2 запрещается снос (демонтаж) исторических зданий, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, строений и сооружений, за исключением разборки ветхих и аварийных в установленном порядке.

В границах подзоны ЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения по высоте зданий и сооружений:

уличный фронт – не выше 27 м, отдельные акценты – до 32 м, внутриквартальная застройка – не выше 36 м.

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

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

Режимы использования земель в Соломбальском территориальном округе города Архангельска в соответствии с постановлением Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп:

закрепление и развитие исторически сложившихся функциональных зон;

запрещение размещения новых и расширения существующих промышленных, коммунально-складских и иных предприятий;

сохранение существующих направлений улиц и площадей;

восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических архитектурных (градостроительных) и пространственных доминант в архитектурно-пространственной организации территории

и в речных панорамах. Прежде всего, речь идет о воссоздании утраченных объектов культового назначения – Соломбальского Преображенского собора и церкви Иоанна Рыльского, завершения восстановления англиканской церкви в рамках мероприятий по сохранению объекта культурного наследия «Англиканская (евангелическая) церковь» (Набережная Георгия Седова, д. 14);

мемориализация сохранившихся фрагментов адмиралтейства, военного порта, Соломбальской судоверфи на основе специальных натуральных и исторических исследований;

участок в районе ул. Совхозной, ул. Полевой и пер. Красного – принятие габаритов по высоте объектов нового строительства в пределах максимальной высоты 2 – 3 этажей высотой по 3,50 м (до 15 м от основной отметки земли до венчающего карниза); габариты в плане и силуэтность не регламентируются по условиям охраны объектов культурного наследия;

Набережная Георгия Седова и часть просп. Никольского, примыкающая к объекту культурного наследия «Магазин», расположенному по адресу: просп. Никольский, д. 56 – принятие габаритов в плане объектов нового строительства в пределах максимальной длины по красным линиям – 20 м; принятие габаритов по высоте объектов нового строительства в пределах максимальной высоты 2 (двух) – 3 (трех) этажей высотой по 3,50 м (до 15 м от основной отметки земли до венчающего карниза); силуэт – нейтральный, без «всплесков» и акцентов;

участок в границах ул. Адмиралтейской – ул. Валявкина, 1-го Банного переуллка – просп. Никольского – принятие габаритов по высоте объектов нового строительства в пределах максимальной высоты 2 – 3 этажа высотой по 3,50 м (до 15,50 м от основной отметки земли до венчающего карниза); силуэт – нейтральный, без «всплесков» и акцентов; габариты в плане не регламентируются по условиям охраны объектов культурного наследия;

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

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

исключение закрытия коридоров и бассейнов видимости с точек наилучшего восприятия архитектурных (градостроительных) доминант, ансамблей и памятников. Сохранение панорамного обзора набережных с сохранением доминирующего значения воссоздаваемых и проектируемых вновь архитектурных (градостроительных) доминант;

развитие пространственно-планировочной композиции территорий путем создания дополнительных визуальных и функциональных связей; создание новых точек и направлений визуального восприятия объектов культурного наследия и участков панорамного раскрытия. Сохранение существующих и организация новых точек и направлений визуального восприятия преимущественно по линии набережной Георгия Седова,

просп. Никольскому, особенно – в районе сквера и площади в месте пересечения проспекта Никольского с улицей Терехина, а также в районе улицы Краснофлотской и улицы Адмиралтейской, идущих вдоль набережных реки Соломбалки. Особенное внимание должно быть уделено архитектурно-планировочной композиции участка в границах улицы Адмиралтейской – улицы Валявкина, 1-го Банного переулка – проспекта Никольского и архитектурному и композиционному решению проспекта Никольского;

создание набережных и видовых площадок по берегам рек в местах наилучшего восприятия объектов культурного наследия, заречных панорам;

согласование проектов размещения временных сооружений, объектов летней торговли, наружной рекламы на территориях, сопряженных с объектами культурного наследия, объектами, обладающими признаками объекта культурного наследия, другими объектами историко-градостроительной среды, культовыми объектами (территории в пределах 20 м от фасадов объектов), рекламы на фасадах упомянутых категорий объектов с министерством, а в установленных законом случаях – также и с Минкультуры России;

сохранение и регенерация зеленых насаждений на территориях скверов, придомовых участков, разделительных полосах улиц. Дендрологические работы и благоустройство этих территорий с устройством ограждений, лавок, других малых форм, прежде всего, Набережной Георгия Седова, проспекта Никольского, сквера на пересечении проспекта Никольского и улицы Терехина, озелененных территорий между улицей Краснофлотской и улицей Адмиралтейской;

ограничения по реконструкции существующих зданий и сооружений;

сохранение и реставрация уличных и просматриваемых с улиц фасадов объектов историко-градостроительной среды;

сохранение объемно-пространственных характеристик объектов историко-градостроительной среды, формирующих фронт улиц;

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

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

согласование проектов реконструкции существующих объектов историко-градостроительной среды с министерством, а в установленных законом случаях – также и с Минкультуры России;

исключение прокладки инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов) надземным способом;

проведение полевых археологических работ по изучению объектов археологического наследия при выполнении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может нарушить целостность, сохранность объекта археологического наследия, в том числе культурного слоя.

Предельные параметры разрешенного использования земельных участков:

принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с историко-градостроительной средой на основе наиболее устойчивых пространственно-планировочных признаков и приемов, исключающих создание фона неблагоприятного для восприятия объектов культурного наследия;

принятие габаритов по высоте объектов нового строительства

в пределах максимальной высоты существующих на сопредельных территориях зданий, составляющих с этими объектами нового строительства единую объемно-планировочную композицию (на участках, являющихся смежными с охранной зоной (территорией) объектов культурного наследия).

В границах подзоны ЗРЗ-1 устанавливаются предельные параметры высоты зданий и сооружений до 15 м.

Режим эксплуатации в границах зонах Б и В археологического наблюдения

Зона археологического наблюдения Б

На территории зоны охраны «Б» в составе проектов строительства должен быть предусмотрен раздел по сохранению объектов археологического наследия. До начала строительства проект должен быть согласован с органами государственной охраны объектов культурного наследия.

До начала любых земляных и строительных работ должны быть произведены разведочные шурфовки из расчета 1 шурф на 0,05 га территории

В случае выявления исторического культурного слоя ранее XIX века или любых погребальных комплексов, на всей их площади должны быть проведены полномасштабные археологические раскопки на всей территории пятна застройки, участков прокладки коммуникаций, строительства сооружений с заглублением ниже дневной поверхности.

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

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

Зона археологического наблюдения В

На территории зоны археологического наблюдения «В» до начала любых земляных и строительных работ должны быть произведены разведочные шурфовки из расчета 1 шурф на 0,1 га территории для выявления границ возможных объектов археологического наследия (территории пятна застройки или участка, где непосредственно планируется проведение земляных работ с заглублением на 0,5 м ниже дневной поверхности).

В случае выявления исторического культурного слоя ранее XIX века или любых погребальных комплексов на всей их площади должны быть проведены полномасштабные археологические раскопки на всей территории пятна застройки, участков прокладки коммуникаций, строительства сооружений с заглублением ниже дневной поверхности.

2.3. Основные направления развития территории, включая характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Пункт разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования и с учетом местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск» от 20 сентября 2017 г. № 567.

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

2.3.1 Расчет численности проживающих людей

Расчёт численности проживающих людей в жилом доме выполнен исходя из нормативных показателей таблицы №2, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

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

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

Норма площади квартир в расчете на одного человека:

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

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

Доля в общем объеме жилищного строительства принята в соответствии с проектным решением, согласованным с заказчиком.

Общая площадь жилых помещений составляет:

для среднеэтажной жилой застройки – 41101,5 кв.м. (54802,0 м² · 0,75)

для многоэтажной жилой застройки – 3942,0 кв.м. (5256,0 м² · 0,75)

где 0,75 – коэффициент характеризующий отношение общей жилой площади к общей поэтажной площади здания согласно Приказу Министерства строительства от 11.11.2021г №817/пр (с изменениями).

Расчетное количество человек составляет:

для среднеэтажной жилой застройки – 1200 чел. (41101,5 · 0,5/40 + 41101,5 · 0,5/30);

для многоэтажной жилой застройки – 116 чел. (3942,0 · 0,5/40 + 3942,0 · 0,5/30).

Всего расчетное количество человек составляет – **1316 чел.**

Планируемая плотность населения, отношение численности населения к площади жилого района, составляет **125чел/га** (1316 чел / 10,5725га).

2.3.2 Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РГНП и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП476.1325800.2020.

Таблица 2 – Площади нормируемых элементов дворовой территории

Площадки	Размеры площадок (кв.м/чел.)	Формула расчета	Требуемая площадь площадок, кв.м	Проектные решения, кв.м.	Расстояние от площадок до окон жилых домов и общественных зданий (м)
Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего	0,4-0,7	0,7 · 1316	921,2	1773,4	10

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись
54.22 – ППТ.1.ПЗ					
					Лист
					27

школьного возраста)					
Площадки для отдыха взрослого населения	0,1-0,2	0,2 · 1316	263,2	265,0	8
Площадки для занятий физкультурой взрослого населения*	1,0	1,0 · 1316	1316,0	3149,0	10-30
Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)*	0,15	0,15 · 1316	197,4	215,0	20
Площадки для выгула собак			400-600	600	40
ИТОГО:			3297,8	6002,4	

*- размеры площадок приняты согласно местным нормативам градостроительного проектирования и правил землепользования.

Места размещения хозяйственных площадок (включая сооружения для сбора ТБО/КГО закрытого типа) с нарушением санитарных расстояний от окон жилых зданий и площадок общего пользования подлежат согласованию с органами местного самоуправления и Управлением Роспотребнадзора по Архангельской области по результатам работы комиссии об определении места сбора и накопления твердых коммунальных отходов.

Проектом не предусмотрено сокращение площади площадок на 50% в зависимости от климатической зоны ПА.

Планируемая к размещению площадь площадок общего пользования в пределах границ проектирования составляет – 6002,4 м².

В сравнении с требуемой площадью площадок общего пользования обеспеченность выполняется.

2.3.3 Озеленённые территории и зелёные зоны

Озелененные территории микрорайона

Согласно СП 42.13330.2016 (с изменениями) площадь озеленённой территории микрорайона (квартала) жилой зоны и застройки многоквартирными жилыми зданиями (без учёта участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна соответствовать не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

Расчет площади:

(площадь жилой зоны - площадь зоны О2) · 25%

(10,5725га- 0,5282) · 25% = 2,511 га - требуемая площадь озелененных территорий.

Взам. инв. №		Подпись и дата	Изм. № подл.						Лист	
										28
				Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Проектом на внесение изменений в проект планировки района «Соломбала» обеспечивается требуемая площадь озеленения разрабатываемой территории, что составляет – 3,76992 га.

В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

Территориальная доступность озелененных территорий микрорайона, в том числе до детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения выполняется в пределах земельного участка, подлежащего жилой застройке и составляет менее 30 мин. пешей ходьбы, уровень обеспеченности выполняется.

Озелененные территории общего пользования

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

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

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

2.3.4 Объекты социального и культурно-бытового обеспечения

Таблица 4 – Показатели обеспеченности территории образовательными учреждениями, учреждениями торговли и общественного питания

Взам. инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл.										
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Количество мест			
Показатель							Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля	
	Продовольственные товары	Непродовольственные товары								
						54.22 – ППТ.1.ПЗ				29

Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

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

магазин «Петровский» по адресу: ул. Маяковского, 27 к1 – 150 кв.м. торговой площади;

аптека «Вита Норд» по адресу: ул. Маяковского, 27 к1 – 20 кв.м. торговой площади;

магазин «Пятёрочка» по адресу: ул. Маяковского, 25 к2 – 150 кв.м. торговой площади;

аптека «Аптечный огород» по адресу: ул. Маяковского, 25 к2 – 20 кв.м. торговой площади;

гипермаркет «Гипер Лента» по адресу: ул. Советская, 25 – 5600 кв.м. торговой площади;

магазин электроники и бытовой техники «Эльдорадо» - 500 кв.м. торговой площади;

ресторан «Orsa Bruna» по адресу: ул. Советская, 25 – 150 мест;

столовая «Ромштекс» по адресу: ул. Советская, 21 – 56 мест.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются в 6440 м² торговой площади при необходимом количестве 131,7 м².

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 206 мест при необходимом количестве 11 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями - 500м. Доступность выполняется.

Объекты физической культуры и спорта местного значения

Таблица 5 – Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно местных норм проектирования

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Проектное решение
Стадион	мест на трибунах	45	$45 \cdot 1,316 = 60$ мест
Спортзал	кв.м площади пола	350	$350 \cdot 1,316 = 460,6$ кв.м
Бассейн	кв.м зеркала воды	75	$75 \cdot 1,316 = 98,7$ кв.м.

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта городского значения выполняется в границах территориального округа города Архангельска. Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							54.22 – ППТ.1.ПЗ
Инв. № подл.							Лист
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

спортивный комплекс со стадионом «Волна» по адресу: пр. Никольский, д. 25;
 спортивный комплекс со стадионом «Юность», пр. Никольский, д. 2/3А;
 фитнес-клуб «Палестра» по адресу: пр. Никольский, д. 33, к.1;
 бассейн «Водник» по адресу: просп. Троицкий, 122.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания объектами физической культуры и спорта - 1500м. Доступность выполняется и не превышает 30 минут.

Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

Таблица 6 – Нормативы обеспеченности объектами коммунально-бытового обеспечения согласно местных норм проектирования

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Формула расчета
Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	9	$9 \cdot 1,316 = 12$
Бани, сауны	мест	8	$8 \cdot 1,316 = 11$
Гостиницы	мест	6	$6 \cdot 1,316 = 8$

В границах территории проектирования и в соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, изготовление ключей, ремонт техники:

мастерская по изготовлению ключей и ремонту телефонов, ул. Советская, 25;
 парикмахерская, ул. Советская, 32;
 парикмахерская, ул. Советская, 17;
 парикмахерская, ул. Советская, 19;
 парикмахерская, ул. Советская, 36;
 парикмахерская, ул. Красных Партизан, 28;
 студия красоты, ул. Маяковского, 27 к1;
 ремонт обуви / кожгалантереи, ул. Маяковского, 27;
 фотосалон, ул. Советская, 32;
 химчистка, ул. Советская, 32.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания объектами бытового обслуживания -500м. Доступность выполняется и не превышает 30 минут.

В соседних микрорайонах расположены объекты периодического спроса соблюдая пределы транспортной доступности не более 1 часа:

сауна, пр. Никольский – 6 мест;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	54.22 – ППТ.1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

баня, набережная Георгия Седова, д. 1 – 50 мест.

В соседних расположены объекты эпизодического спроса соблюдая пределы транспортной доступности не более 2 часов:

гостиница «Меридиан» по адресу: ул. Советская, 5 – 78 номеров.

Предприятия связи

На территории, смежной с территорией проектирования расположено почтовое отделение связи: почтовое отделение №20 Почты России по адресу: ул. Советская, 25.

Обеспеченность предприятиями связи выполняется в пределах радиуса обслуживания 500 м, доступность выполняется и не превышает 30 мин. пешей ходьбы.

Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования, глава 8, статья 25 в проекте планировки территории допустимо не отображать показатели обеспеченности объектами культуры и социального обеспечения местного значения такими как:

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

уровень обеспеченности библиотеками;

уровень обеспеченности выставочными залами, музеями.

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

Поликлиники и медицинские учреждения

Согласно местным нормативам градостроительного Проектирования муниципального образования «Город Архангельск» утвержденным решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 № 567, обеспеченность поликлиниками и медицинскими учреждениями не относится к расчётным показателям в сфере социального и культурно-бытового обеспечения и не обязательная для отражения в проектах планировки территории.

На территории, смежной с территорией проектирования расположены:

Архангельская городская клиническая больница №7, ул. Ярославская, 42.

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах территориального округа города Архангельска с учетом радиуса обслуживания 1000 м.

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

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

2.3.5 Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий

Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций определяются в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

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

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

За границами территории проектирования располагаются объекты ГО и ЧС:

ул. Полярная, д. 2, пожарно-спасательная часть №4.

ул. Советская, д. 2, группа патрульной службы «Центр ГИМС Главного управления МЧС России по Архангельской области».

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

2.3.6 Объекты санитарной очистки территории

Нормативы образования твёрдых бытовых отходов, жидких бытовых отходов и крупногабаритного мусора населением, проживающим в жилищном фонде, из расчёта накопления на одного человека в год устанавливаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

Таблица 7 — Нормативы образования отходов

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Норма накопления твёрдых бытовых отходов для жилищного фонда	куб.м на 1 чел. в год	1,7	$1,7 \cdot 1316 = 2237,2 \text{ м}^3/\text{год}$
Норма накопления крупногабаритного мусора	куб.м на 1 чел. в год	0,086	$0,086 \cdot 1316 = 113,2 \text{ м}^3/\text{год}$

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						Лист 34
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	

Проектом на внесение изменений в проект планировки района «Соломбала» предусмотрены к размещению 8 площадок ТБО (твердые бытовые отходы) включая отсек для КГО (крупногабаритные отходы). Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских свалках ТБО.

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

2.3.7 Объекты электроснабжения

Таблица 8 – Нормативы, применяемые для расчётов системы электроснабжения

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Жилая застройка	Вт/кв.м общей площади зданий	30	$30 \cdot 60058 = 1801,74 \text{ кВт}$
Общественно-деловая застройка	Вт/кв.м общей площади зданий	40	$40 \cdot 5161 = 206,44 \text{ кВт}$
Застройка производственного и складского назначения	кВт/га территории	170	-

Обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется от существующей трансформаторной подстанции (ТП-283), расположенной на территории проектирования.

Таблица 9 – Показатели электропотребления

Степень благоустройства	Электропотребление (кВт·ч/год на 1 чел.)	Использование максимума электрической нагрузки (ч/год)	Примечание
Жилые объекты, не оборудованные стационарными электроплитами			
без кондиционеров	1870	5200	-
с кондиционерами	220	5700	-
Жилые объекты, оборудованные стационарными электроплитами			
без кондиционеров	2310	5300	$2310 \cdot 1316 = 3039,96 \text{ МВт} \cdot \text{ч/год на 1 чел.}$
с кондиционерами	2640	5800	$2640 \cdot 1316 = 3474,24 \text{ МВт} \cdot \text{ч/год на 1 чел.}$

Взам. инв. №							Подпись и дата							Инв. № подл.
						54.22 – ППТ.1.ПЗ						Лист		
												35		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата									

Технологическое присоединение к электросетям производится на основании Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861 (ред. от 26.04.2021г.).

2.3.8 Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение:

в границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие существующую застройку.

Перспективное положение:

планируемая застройка влечет реконструкцию и строительство новых инженерных сетей. Проектом внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» не предусмотрено отражение в графической части новых подземных сетей водоснабжения и водоотведения. Инженерное обеспечение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями на этапе архитектурно-строительного проектирования.

Норматив обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведения принимается не менее 96,0 куб.м на 1 человека в год и для территории проектирования составляет – 126336 м³/год (96 м³/чел · 1316 чел).

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

Таблица 10 – Суточный объём поверхностного стока

Межмагистральные территории (га)	Объём поверхностных вод, поступающих на очистку (куб.м/сут. с 1 га территории)	Расчет
Межмагистральные территории (га)		
от 10 до 50	40	$40 \cdot 10,5725 = 422,9$ куб.м/сут

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

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						54.22 – ППТ.1.ПЗ
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
						Лист 36

2.3.9 Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования централизованное газоснабжение отсутствует.

Перспективное положение: для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения следует предусмотреть развитие централизованной системы газоснабжения. Строительство новых сетей газоснабжения, а также трассировка, место подключения, используемые материалы и приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

Для определения расходов газа на отопление следует принять укрупненные нормы годового потребления согласно СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб» и СП 62.13330.2011. «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002», м³/год на 1 чел. или укрупненные показатели потребления согласно местным нормам проектирования.

Расчётные показатели обеспеченности объектами газоснабжения согласно местным нормам проектирования для индивидуально-бытовых нужд населения принимается в размере не менее 120 куб.м на 1 человека в год и составляет 157,92 тыс куб.м в год (120*1316чел).

Обеспечение объектами газоснабжения осуществляется с учётом нормативов потребления природного газа, указанных в таблице.

Таблица 11 – Нормативы потребления природного газа (при отсутствии приборов учёта)

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Расчетный показатель, куб.м/чел. в месяц
Плита в расчёте на 1 человека (с централизованным горячим водоснабжением)	куб.м/чел. в месяц	8	$8 \cdot 1316 = 10528$
Отопление		7	$7 \cdot 1316 = 9212$

Порядок определения норм потребления сжиженного углеводородного газа (СУГ) на бытовые нужды населения при газоснабжении от резервуарных и групповых баллонных установок выполняют Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации руководствуясь «Методикой расчета норм потребления сжиженного углеводородного газа населением при отсутствии приборов учета газа».

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	54.22 – ППТ.1.ПЗ	Лист
					37								

2.3.10 Объекты теплоснабжения

Существующее положение:

центральный тепловой пункт и подземные тепловые сети в двухтрубном исполнении, обеспечивающие застройку расположены в границах проектируемой территории.

Перспективное положение:

планируемая застройка влечет реконструкцию и строительство новых инженерных сетей. Проектом внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» не предусмотрено отражение в графической части новых подземных сетей теплоснабжения. Инженерное обеспечение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями на этапе архитектурно-строительного проектирования.

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

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение жилых и общественных зданий планировочного района составит 32609,5 ккал/год (0,5 ккал/год · 65219 м²). Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Планируемая обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

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

Программа комплексного развития социальной и транспортной инфраструктуры муниципального образования «Город Архангельск» на период 2018-2025 годов, а также программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры на период до 2025 года не включает в себя мероприятия, затрагивающие проектируемую территорию.

2.5. Предложения по сохранению, сносу, размещению новых объектов

В рамках данного проекта на внесение изменений в проект планировки района «Соломбала» предусмотрен демонтаж линейных объектов в виде дорог и инженерных сетей, а также объектов малоэтажной жилой застройки.

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

Местоположение существующих инженерных сетей, объектов капитального строительства, различных строений и сооружений отражено в графической части проекта

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

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

планировки на листе «Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000».

Основные направления и требования развития территории в части размещения многоквартирной жилой застройки предусмотрены с учетом предельных параметров разрешённого строительства.

Таблица 2 – Основные требования к объектам проектирования

Номер на плане	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки	Планируемые проектные параметры
Многоэтажная многоквартирная жилая застройка в зоне О1 – I очередь развития		
4	<p>Минимальный размер земельного участка – 1500 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80. Предельное количество надземных этажей – 16. Предельная высота объекта не более 60 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p>	<p>Применение условно разрешенного вида использования земельного участка - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) на земельном участке с кадастровым номером 29:22:022537:452 общей площадью 2751 м² Площадь квартир 3942,0 м² (5256,0 м²*0,75). Площадь застройки 730,0 м²; Процент застройки – 27,0 % Площадь озеленения – 517,7 м² Процент озеленения – 19% Площадь дорог и тротуаров – 1340,0 м² Численность населения – 116чел. Площадь площадок: для игр детей – 75,8 м² (треб. 81,2 м²=0,7*116) для отдыха взрослого населения – 36,0 м² (треб. 23,2 м²=0,2*116) для занятий физкультурой – 29,5 м² (треб. 116 м²=1*116) хозяйственные – 22м² (треб. 17,4 м²=0,15*116) Кол-во машино-мест–17м/мест (треб.17 м/мест =3942/240).</p>
Среднеэтажная жилая застройка в зоне Ж3 – расчетный срок		
1,2,3	<p>Минимальный размер земельного участка – 1200 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежит</p>	<p>Размещение среднеэтажной жилой застройки Площади земельных участков под планируемое строительство не сформированы</p>

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

						54.22 – ППТ.1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		39

установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40. Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80. Предельное количество надземных этажей – 8. Предельная высота объекта не более 40 м. Минимальная доля озеленения территории – 15%.	Площадь квартир 41101,5 м ² (54802,0 м ² *0,75). Площадью застройки 13470,0 м ² ; Численность населения – 1200 чел. Площадь площадок: для игр детей – 1691,4 м ² (треб. 840 м ² =0,7*1200) для отдыха взрослого населения – 240,0 м ² (треб. 240 м ² =0,2*1200) для занятий физкультурой – 3026,8 м ² (треб. 1200 м ² =1*1200) хозяйственные – 197 м ² (треб. 180 м ² =0,15*1200) Кол-во машино-мест–11 м/мест (треб.172 = 41101,5/240).
---	---

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

Таблица 12 – Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь развития	Расчетный срок развития
1	2	3	4	6	
1	Территория в границах проектирования:	га	10,5725	10,5725	10,5725
	зона специализированной общественной застройки		0,5282	0,5282	0,5282
	многофункциональная общественно-деловая зона		1,4993	1,4993	1,4993
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами		5,9300	5,9300	5,9300
	зона транспортной инфраструктуры		2,6150	2,6150	2,6150
2	Площадь застройки, в том числе:	га	1,1906	1,20521	1,6899
	зона специализированной общественной застройки		0,10537	0,10537	0,1100
	многофункциональная общественно-деловая зона		0,21829	0,2329	0,2329
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами		0,86694	0,86694	1,3470
	зона транспортной инфраструктуры		–	–	–

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

3	Улично-дорожная сеть	га	2,12511	2,27811	4,51244
	дороги и проезды		1,35192	1,45192	2,87065
	тротуары		0,77319	0,82619	1,64179
4	Дворовые территории и территории общего пользования:		–	0,02474	0,60024
	площадки для игр детей		–	0,0082	0,17734
	площадки для отдыха взрослого населения	га	–	0,0025	0,0265
	площадки для занятий спортом и физкультурой		–	0,01224	0,31490
	площадка для хозяйственных целей		–	0,0018	0,0215
	площадка для выгула собак		-	-	0,0600
5	Площадь озеленения	га	7,25679	7,06444	3,76992
6	Процент озеленения	%	69	67	36
7	Коэффициент застройки* (отношение площади застройки к площади функциональной зоны)	Нормативный показатель согласно СП42.13330			
	зона специализированной общественной застройки	0,8	0,2	0,2	0,21
	многофункциональная общественно-деловая зона	1,0	0,15	0,16	0,16
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0,4	0,15	0,15	0,23
	зона транспортной инфраструктуры	–	–	–	–
8	Коэффициент плотности застройки* (отношение площади всех этажей зданий к площади функциональной зоны)	Нормативный показатель согласно генеральному плану			
	зона специализированной общественной застройки	2,4	0,33	0,33	0,42
	многофункциональная общественно-деловая зона	3,0	0,33	0,71	0,71
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	1,7	0,27	0,27	1,14
	зона транспортной инфраструктуры	–	–	–	–
9	Общая площадь (по внешним размерам зданий), в том числе:	га			
	зона специализированной общественной застройки		0,17236	0,17236	0,2200

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

Остановки общественного транспорта непосредственно примыкают к границам элемента планировочной структуры.

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

Данным проектом внесения в проект планировки района «Соломбала» предусмотрено размещение в границах территории планирования улиц и дорог местного значения, а именно улиц в зонах жилой и общественной застройки с обеспечением нормативных показателей:

расчётная скорость движения	– 30-40км/ч;
ширина полосы движения	– 3,0-3,5 м;
число полос движения	– 2;
наименьший радиус кривых в плане	– 40/40м и 70/80м соответственно;
наибольший продольный уклон	– 80 %;
ширина тротуара	– не менее 2,25 м.

Временное хранение автомобилей в дневное время предусматривается осуществлять на проектируемых парковочных местах.

При формировании земельного участка под многоквартирную застройку в обязательном порядке обеспечено соблюдение региональных нормативов градостроительного проектирования в части п. 1.8 Постановления №570-пп от 04 августа 2022г, а именно:

не менее 50 процентов необходимого количества машино-мест следует размещать в границах земельного участка многоквартирного дома (включая блокированную застройку), в том числе размещение не менее 10 процентов наземных машино-мест;

не менее 40 процентов необходимого количества машино-мест могут размещаться на плоскостных открытых автостоянках, при этом:

а) машино-места для автостоянки или гостевой стоянки автомобилей, предусмотренной для многоквартирного дома, а также для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения на первых этажах такого многоквартирного дома, могут быть размещены на плоскостной открытой автостоянке или гостевой стоянке автомобилей, расположенной на отдельном земельном участке, который является смежным с земельным участком многоквартирного дома либо располагается на расстоянии не более 30 метров от него и к которому обеспечен проезд от территории общего пользования в случае предоставления такого земельного участка;

б) машино-места для стоянки автомобилей (автостоянки, гостевые стоянки автомобилей), предусмотренной для многоквартирного дома, а также для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения на первых этажах такого многоквартирного дома, также могут быть размещены на плоскостной открытой стоянке

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

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

автомобилей, расположенной на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и используемых в соответствии со статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, при условии примыкания такой открытой стоянки автомобилей к границам земельного участка многоквартирного дома либо расположения на расстоянии не более 30 метров от них и обеспечения проезда от территории общего пользования.

Расчет парковочных мест для жилой застройки

Расчет парковочных мест выполнен согласно Постановлению от 04 августа 2022 года №570-пп «О внесении изменений в региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области», а также в соответствии с приложением Ж, СП 42.13330.2022. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»:

1 машино-место на 240 м² общей площади жилых помещений.

Расчет требуемого количества машино-мест для среднеэтажной жилой застройки:

$$41101,5 \text{ м}^2 : 240 \text{ м}^2 = 172 \text{ машино-мест.}$$

Расчет требуемого количества машино-мест для многоэтажной жилой застройки:

$$3942,0 \text{ м}^2 : 240 \text{ м}^2 = 17 \text{ машино-мест.}$$

Расчет парковочных мест для административного здания

Расчет парковочных мест выполнен согласно приложению Ж, СП 42.13330.2022. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»:

1 машино-место на 60 м² общей площади.

Расчет требуемого количества машино-мест для административного здания:

$$1476,2 \text{ м}^2 : 60 \text{ м}^2 = 25 \text{ машино-мест.}$$

Расчет парковочных мест для ОВД Соломбальского округа

Расчет парковочных мест выполнен согласно приложению Ж, СП 42.13330.2022. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»:

1 машино-место на 200 м² общей площади.

Расчет требуемого количества машино-мест для учреждения органов государственной власти, органы местного самоуправления:

$$1772,8 \text{ м}^2 : 200 \text{ м}^2 = 9 \text{ машино-мест.}$$

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

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

Расчет парковочных мест для детского дошкольного учреждения на 120 мест

Расчет парковочных мест выполнен согласно региональным нормативам градостроительного проектирования и принят для дошкольной образовательной организации до 330 мест в размере 5 машино-мест в территориальной доступности не более 200 м от территорий данной организации.

Расчет парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения для жилой и общественной застройки

Для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения предусматривается не менее 10% мест от общего количества парковочных мест, в том числе 5% мест расширенного размера от общего количества парковочных мест, согласно п.5.2.1 СП 59.13330.2020 г и региональных нормативов градостроительного проектирования.

Расчет требуемого количества машино-мест для инвалидов и МГН:

- 230 машино-мест * 10% = 23 машино-мест;

- 230 машино-мест * 5% = 12 машино-мест расширенного размера.

Согласно главе 4, статье 12, пункта 5 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск»: допускается предусматривать открытые стоянки для временного и постоянного хранения автомобилей в пределах улиц и дорог, граничащих с жилыми районами и микрорайонами.

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

Принятые проектные решения

Проектом предусмотрено разместить в пределах района планировки на открытых стоянках и в пределах улиц и дорог парковочные места общим числом 230 машино-мест (при требуемом количестве в 228 машино-мест), в том числе:

205 машино-мест на открытых стоянках для временного хранения легковых автомобилей в границах проектирования, включая 25 машино-мест для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения (16 специализированных машино-мест инвалидов на кресле-коляске размерами 6,0х3,6 м).

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

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

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

Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения

Местные нормативы градостроительного проектирования, глава 7 от 20 сентября 2017 г. № 567 предусматривают:

при планировке и застройке муниципального образования «Город Архангельск» необходимо обеспечивать доступность жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения.

При проектировании и реконструкции жилых, общественных и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные с остальными категориями населения, в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, ВСН 62-91*, РДС 35-201-99.

Перечень объектов, доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения, расчётное число и категория инвалидов, а также группа мобильности групп населения устанавливаются заданием на проектирование конкретного объекта капитального строительства.

Система пешеходных путей в данной малоэтажной жилой застройке сложившаяся. Для проектируемых и существующих объектов предусмотрена реконструкция пешеходных связей в увязке с существующей сетью тротуаров.

На путях движения маломобильных групп населения, в местах пересечения тротуара с проезжей частью предусматриваются специальные съезды. У зданий предусмотрены наклонные пандусы при крыльцах или вертикальные электрические подъемники. Дождеприемные решетки и лотки устанавливаются на проезжей части.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инва. № подл.	54.22 – ППТ.1.ПЗ		Лист
											46

2.7. Таблица к чертежу планировки территории

Таблица 13 — Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка *			Наименование объекта	Показатели объекта				
				Плотность застройки, тыс.кв.м/га	Высота, м	Застроенность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс.кв.м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), м/м	Примечания, емкость/мощность	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
I очередь развития												
:452	4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	0,2751	-	60	40	Жилой дом	6,570	-	17	-	
Расчетный срок												
	1,2,3	Среднеэтажная жилая застройка		-	40	40	Жилой дом	67,350	-	172	-	
	5	Образование и просвещение	0,5282	-	40	40	Детский сад на 120мест	2,200	-	5	-	

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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	54.22 – ППТ.1.ПЗ	Лист
							47

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

Проектным решением, по согласованию с техническим заказчиком, очередность планируемого развития территории в данном проекте на внесение изменений в проект планировки района «Соломбала» принята:

I очередь развития – 2023-2030 год;

расчетный срок развития – 2040год

Первая очередь развития территории включает в себя:

размещение многоквартирной жилой застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:022537:452;

благоустройство территории, подлежащей многоэтажной застройке.

На расчетный срок развития территории предусмотрено:

среднеэтажное жилищное строительство;

строительство детского сада на 120 мест;

благоустройство жилой многоквартирной застройки;

развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей;

развитие инженерной, транспортной, коммунальной инфраструктуры;

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

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

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов

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

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

капитального строительства, отраженные в табличной форме ниже.

Таблица 14 — Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
I-я очередь развития – 2023-2030 год		
1 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий 2023 году
2 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2023-2025
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2023-2025
4 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2025-2030
Расчетный срок развития – 2040 год		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет 2023-2040г.
2 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий 2023-2040г.
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2023-2040г.
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2023-2040г.
Взам. инв. №		
Подпись и дата		
Инв. № подл.		
Изм.	Кол. уч.	Лист
№ док.	Подпись	Дата
54.22 – ППТ.1.ПЗ		Лист 49

5 этап

Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию

2023-2040г.

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

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

54.22 – ППТ.1.ПЗ

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.

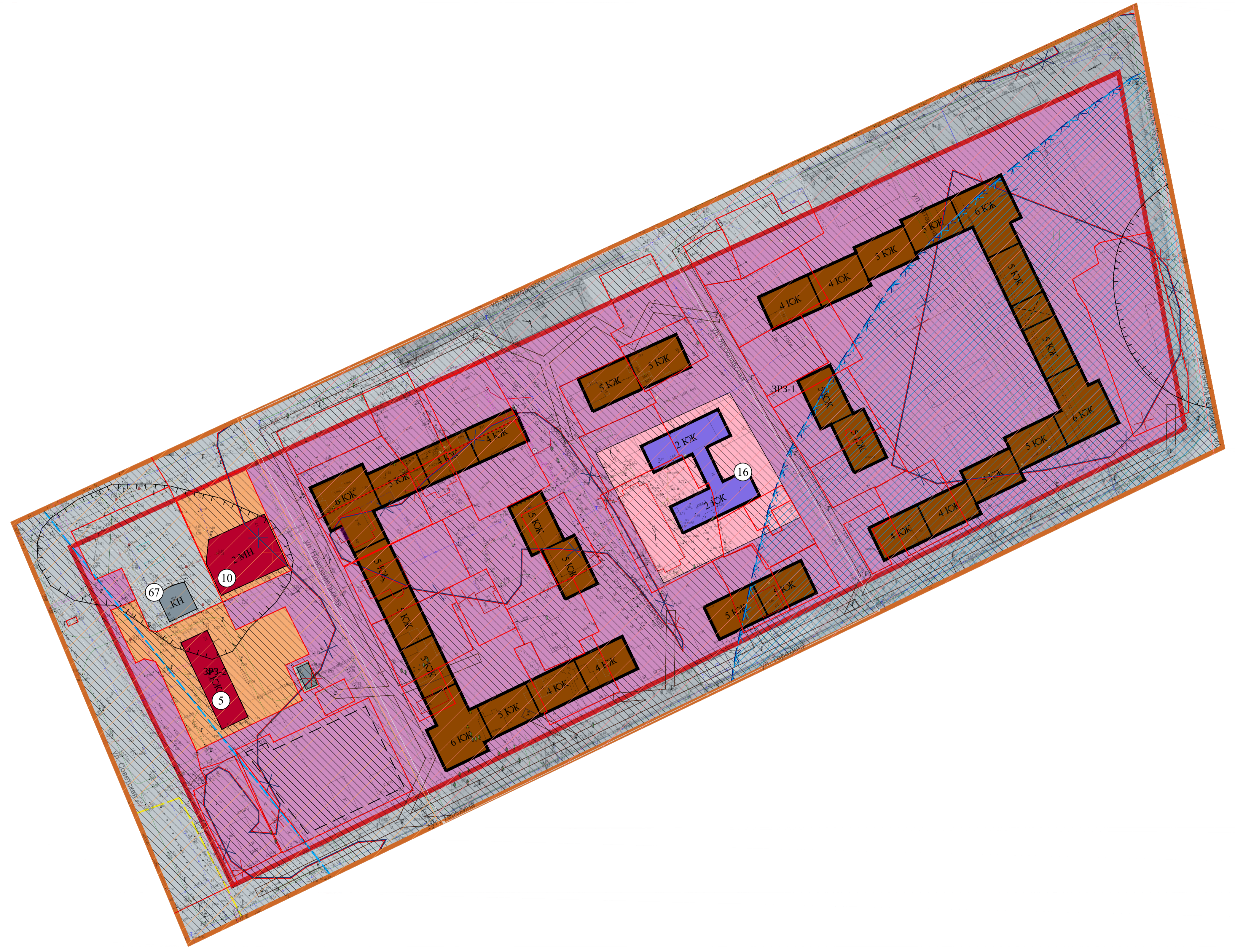
Главный инженер проекта _____

Артемьев В.Ф.



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	54.22 - ППТ.1			
									Стадия	Лист	Листов	
Проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Советской, ул. Маяковского, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Терехина площадью 10,5725 га												
Разработ.		Ершов			19.09.22				Муниципальное образование «Город Архангельск»	П	1	2
Проверил		Пушина			19.09.22							
ГИП		Артемьев			19.09.22							
Нор. контр.									Ведомость рабочих чертежей	ООО «АКСК»		

Условные обозначения		
Существ.	Проектн.	Наименование
		Границы разработки проекта планировки территории
		Красные линии
		Границы земельных участков
		Границы места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
		Жилая застройка / зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу
		Административно-деловая, общественная застройка / зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу
		Территории детских дошкольных учреждений / зона планируемого размещения детских садов на перспективу
		Инженерные и транспортные территории и сооружения / зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу
		Охранная зона инженерных коммуникаций
		Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
		Водоохранная зона
		Прибрежная защитная полоса
		Рыбоохранная зона
		Зона затопления
		Зона подтопления
		Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа
		Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа
		Зона Б археологического наблюдения
		Зона В археологического наблюдения
		Экспликационный номер



Примечание:
Территория проектирования входит в зоны с особыми условиями использования территорий: третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения.

- Экспликация:
- Административно-деловые учреждения
 - 5. ОВД Соломбальского округа
 - 10. Административно-деловые учреждения, офисы
 - Образовательные учреждения
 - 16. Детское дошкольное учреждение
 - Промышленные, коммунально-складские, инженерные и транспортные предприятия
 - 67. АЭС

Изм. № поэтаж. Полн. и дата. Взам. инв. №

54.22 - ППТ.1					
Проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск» в границах ул. Советской, ул. Маяковского, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Терехина площадью 10,5725 га					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Волок	Подпись	Дата
Разработ.	Ершов	1			19.09.23
Проверил	Пушина				19.09.23
ГИП	Аргемьев				19.09.23
Нор. контр.					
				Муниципальное образование «Город Архангельск»	
				Чертеж планировки территории М 1:1000	
				Стadia	
				Лист	
				Листов	
				П 2	
				ООО «АРСК»	