



Исполнитель  
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:  
ИП Киткин Вячеслав Сергеевич

Проект внесения изменений в проект  
планировки района «Соломбала»  
муниципального образования «Город  
Архангельск» в границах элемента  
планировочной структуры: ул. Красных  
Партизан, просп. Никольский, ул.  
Маяковского, наб. Георгия Седова  
площадью 10,9803 га

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

г. Архангельск  
2022 г.

Исполнитель  
ООО "АКСК"

ЗАКАЗЧИК:  
ИП Киткин Вячеслав Сергеевич

Проект внесения изменений в проект  
планировки района «Соломбала»  
муниципального образования «Город  
Архангельск» в границах элемента  
планировочной структуры: ул. Красных  
Партизан, просп. Никольский, ул.  
Маяковского, наб. Георгия Седова  
площадью 10,9803 га

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

Генеральный директор  
ГИП



Пушина И.В.  
Артемьев В.Ф.

г. Архангельск  
2022 г.





## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## СОДЕРЖАНИЕ

1	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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 транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры .....	2
1.1	Общие положения .....	2
1.2	Характеристика и местоположение градостроительного квартала .....	7
1.3	Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения.....	14
1.4	Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры .....	15
1.5	Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения.....	18
1.6	Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры .....	25
1.7	Характеристики объектов капитального строительства ГО и ЧС .....	28
1.8	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.....	29
1.9	Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития .....	30
1.10	Характеристика планируемого развития территории .....	30
2.	Положения об очередности планируемого развития территории.....	33

Взам. инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл.							53.22 – ППТ.1.ПЗ			
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
	Разработал	Васильева				11.22	Пояснительная записка. Содержание.	Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Пушина				11.22		П	1	34
	ГИП	Артемьев				11.22	ООО «АКСК»			
Н. контр.										













ул. Маяковского, наб. Георгия Седова;

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

## 1.2 Характеристика и местоположение градостроительного квартала

Проектируемый район расположен в Соломбальском территориальном округе города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории составляет 10,9803 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории являются:

с западной стороны	– наб. Георгия Седова;
с восточной стороны	– просп. Никольский;
с южной стороны	– ул. Маяковского;
с северной стороны	– ул. Красных Партизан.

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

Рельеф - спокойный.

Сохраняемые объекты капитального строительства площадью застройки – 12830,5 м<sup>2</sup>:

индивидуальные жилые дома – 2012,8 м<sup>2</sup>;

учреждения торговли – 242,5 м<sup>2</sup>;

общеобразовательное учреждение – 930,4 м<sup>2</sup>;

малоэтажные жилые дома – 4214,2 м<sup>2</sup>;

среднеэтажные жилые дома – 574,3 м<sup>2</sup>;

многоэтажные жилые дома – 2089 м<sup>2</sup>;

культовые объекты – 315,3 м<sup>2</sup>;

административно-деловые учреждения – 1638,6 м<sup>2</sup>;

объекты незавершенного строительства – 289,1 м<sup>2</sup>;

объекты коммунального и транспортного обслуживания – 1037,8 м<sup>2</sup>;

прочие сооружения – 30,6 м<sup>2</sup>.

Демонтируемые объекты капитального строительства площадью застройки – 1317,1 м<sup>2</sup>:

малоэтажные жилые дома – 1212 м<sup>2</sup>;

объекты коммунального и транспортного обслуживания – 56,7 м<sup>2</sup>;

прочие сооружения – 48,4 м<sup>2</sup>.

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

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства представлена в графической части на листе «Схема использования территории в

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

период подготовки проекта внесения изменений в проект планировки территории» в масштабе 1:1000.

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

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

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

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

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

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

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

охранная зона инженерных коммуникаций;

охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением;

водоохранная зона;

рыбоохранная зона;

прибрежная защитная полоса;

зона затопления;

зона подтопления;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа;

охранная зона объектов культурного наследия;

второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инва. № подл.	53.22 – ППТ.1.ПЗ						Лист
															8

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

- зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей) – 80615,4 м<sup>2</sup>;
- зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более) – 8902,1 м<sup>2</sup>;
- зона специализированной общественной застройки – 6157,8 м<sup>2</sup>;
- зона транспортной инфраструктуры – 14127,7 м<sup>2</sup>.

Территориальные зоны согласно ПЗЗ, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории:

- зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей) (кодировое обозначение – Ж2);
- зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более) (кодировое обозначение – Ж4);
- зона специализированной общественной застройки (кодировое обозначение – О2);
- зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т).

Основные виды разрешенного использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж2):

- общежития (3.2.4);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- образование и просвещение (3.5);
- здравоохранение (3.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- культурное развитие (3.6);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- отдых (рекреация) (5.0).

Условно разрешенные разрешенного использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж2):

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);
- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- религиозное использование (3.7);
- деловое управление (4.1);
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- спорт (5.1);
- склады (6.9);
- водный транспорт (7.3);

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

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

благоустройство территории (12.0.2);  
ведение огородничества (13.1).

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

среднеэтажная жилая застройка (2.5);  
многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);  
бытовое обслуживание (3.3);  
образование и просвещение (3.5);  
здравоохранение (3.4);  
обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);  
культурное развитие (3.6);  
деловое управление (4.1);  
магазины (4.4);  
общественное питание (4.6);  
гостиничное обслуживание (4.7);  
отдых (рекреация) (5.0).

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

для индивидуального жилищного строительства (2.1);  
малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  
хранение автотранспорта (2.7.1);  
коммунальное обслуживание (3.1);  
религиозное использование (3.7);  
объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);  
банковская и страховая деятельность (4.5);  
объекты дорожного сервиса (4.9.1);  
спорт (5.1);  
причалы для маломерных судов (5.4);  
водный транспорт (7.3);  
производственная деятельность (6.0);  
склады (6.9);  
благоустройство территории (12.0.2).

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

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

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

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

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

для индивидуального жилищного строительства (2.1);  
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  
 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);  
 коммунальное обслуживание (3.1);  
 магазины (4.4);  
 общественное питание (4.6);  
 гостиничное обслуживание (4.7);  
 спорт (5.1);  
 благоустройство территории (12.0.2).

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

транспорт (7.0);  
 воздушный транспорт (7.4)  
 объекты дорожного сервиса (4.9.1)  
 служебные гаражи (4.9);  
 отдых (рекреация) (5.0).

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

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

Таблица 1 – Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон

Функциональные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей)	0,4	1,2
Застройка многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	0,4	2
Зона специализированной общественной застройки	0,8	2,4
Зона транспортной инфраструктуры	не установлен	не установлен

Основные требования к объекту проектирования на I очередь строительства представлены в таблице 2.

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 ПЗЗ	Планируемые проектные параметры

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

## Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (Ж2) – I очередь развития

5	<p>Минимальный размер земельного участка – 500 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.          Предельное количество надземных этажей – до 4 (включая мансардный).          Предельная высота объекта не более 20 м.          Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p>	<p>Размещение многоквартирного четырехэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:22:022532:16, <math>S_{з.у.}=1195 \text{ м}^2</math>.          Площадь квартир <math>475,2 \text{ м}^2</math> (<math>633,6 \text{ м}^2 \cdot 0,75</math>).          Площадь застройки <math>198,0 \text{ м}^2</math>;          Процент застройки – 16,6 %          Площадь озеленения – <math>351,7 \text{ м}^2</math>          Процент озеленения – 29,4 %          Численность населения – 14 чел.          Площадь площадок:          для игр детей – <math>11,0 \text{ м}^2</math> (треб. <math>9,8 \text{ м}^2</math>);          для отдыха взрослого населения – <math>10,0 \text{ м}^2</math> (треб. <math>1,4 \text{ м}^2</math>);          для занятий спортом – <math>36,4 \text{ м}^2</math> (треб. <math>14,0 \text{ м}^2</math>);          хозяйственные – <math>9,9 \text{ м}^2</math> (треб. <math>2,1 \text{ м}^2</math>).          Кол-во машино-мест – 3 м/мест (треб. 2 м/мест).</p>
18		<p>Размещение многоквартирного четырехэтажного жилого дома на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:022533:142, 29:22:022533:144, 29:22:022533:564          Общая площадь земельных участков – <math>2240 \text{ м}^2</math>.          Площадь квартир <math>2150,4 \text{ м}^2</math> (<math>2867,2 \text{ м}^2 \cdot 0,75</math>).          Площадь застройки <math>896,0 \text{ м}^2</math>;          Процент застройки – 40,0 %          Площадь озеленения – <math>1059,2 \text{ м}^2</math>          Процент озеленения – 47,3 %          Численность населения – 62 чел.          Площадь площадок:          для игр детей – <math>50,0 \text{ м}^2</math> (треб. <math>43,4 \text{ м}^2</math>);          для отдыха взрослого населения – <math>29,0 \text{ м}^2</math> (треб. <math>6,2 \text{ м}^2</math>);          для занятий спортом – <math>69,0 \text{ м}^2</math> (треб. <math>62,0 \text{ м}^2</math>);          хозяйственные – <math>12,0 \text{ м}^2</math> (треб. <math>9,3 \text{ м}^2</math>).          Кол-во машино-мест – 30 м/мест (треб. 9 м/мест).</p>

## Среднеэтажная жилая застройка (Ж2) – I очередь развития

4	<p>Минимальный размер земельного участка – 1200 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.          Предельное количество надземных этажей – до 8 (включая мансардный).          Предельная высота объекта не более 40 м.</p>	<p>Размещение многоквартирного восьмиэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:22:022532:0002, <math>S_{з.у.}=1440 \text{ м}^2</math>.          Площадь квартир <math>1628,2 \text{ м}^2</math> (<math>2170,9 \text{ м}^2 \cdot 0,75</math>).          Площадь застройки <math>339,2 \text{ м}^2</math>;          Процент застройки – 23,6 %          Площадь озеленения – <math>409,7 \text{ м}^2</math>          Процент озеленения – 28,5 %          Численность населения – 47 чел.          Площадь площадок:          для игр детей – <math>34 \text{ м}^2</math> (треб. <math>32,9 \text{ м}^2</math>);          для отдыха взрослого населения – <math>12 \text{ м}^2</math> (треб. <math>4,7 \text{ м}^2</math>);</p>
---	---	---

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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



Минимальная доля озеленения территории – 15%.

для занятий спортом – 49 м<sup>2</sup> (треб. 47,0 м<sup>2</sup>);  
хозяйственные – 34,0 м<sup>2</sup> (треб. 7,05 м<sup>2</sup>).

Кол-во машино-мест – 11 м/мест (треб. 7 м/мест).

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

Проектом не предусмотрено увеличение коэффициента застройки и плотности застройки от предусмотренных нормативных показателей.

#### Инсоляция

Инсоляция существующих, проектируемых зданий и прилегающих территорий соответствует требованиям СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Перед началом проектирования архитектурной мастерской надлежит разработать эскизный проект с детальной посадкой здания на земельный участок и подтверждением соблюдения нормативных требований по инсоляции.

#### Благоустройство

Благоустройство объектов выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами.

Форма зданий, их постановка на местности, и внутренняя планировка определены в соответствии с соблюдением санитарно-гигиенических условий. До соседних зданий устроены достаточные нормативные разрывы с учетом не затенения соседних зданий и инсоляции.

Въезд и выезд на территорию благоустройства предусмотрены с магистральных улиц с увязкой с внутриквартальными проездами. Покрытие всех проездов и площадок для стоянки автотранспорта предусмотрено с асфальтобетонным покрытием. Пешеходные тротуары и дорожки - с покрытием мелкоразмерной тротуарной плиткой. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью необходимо устройство специальных съездов для маломобильных групп населения с уклоном не более 10%. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения не должна превышать 0,04 м.

Вертикальная планировка решается путем инженерной подготовки территории подсыпкой песком не ниже уровня возможного подтопления территории, определенного раз в сто лет. Детальная планировка, определяется при рабочем проектировании, исходя из условий отвода поверхностных вод за счет продольных и поперечных уклонов к дождеприемникам проектируемой и существующей ливневой канализации.

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

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

Территория не занятая проездами, тротуарами и площадками - озеленяется путем устройства газонов и посадки деревьев и кустарников в местах свободных от инженерных сетей и путей движения пожарной техники.

### 1.3 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

В настоящее время территория района занята индивидуальной жилой застройкой, разноэтажной жилой застройкой, общественными объектами, общеобразовательным учреждением (Соломбальская специальная коррекционная общеобразовательная школа-интернат), административно-деловыми объектами, объектами незавершённого строительства. В границах территории планировки расположены объекты коммунального и транспортного обслуживания.

В границах территории проектирования предполагается размещение следующих объектов капитального строительства:

размещение многоквартирного малоэтажного жилого дома (4 этажа) в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:022532:16 в соответствии с заявлением ИП Киткина В.С.;

размещение среднеэтажного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:022532:0002 в соответствии с заявлением ООО «СтройДом»;

размещение малоэтажного жилого дома на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:022533:144, 29:22:022533:142, 29:22:022533:564 и землях государственной собственности в соответствии с распоряжением главы городского округа «Город Архангельск» от 28 декабря 2021 года № 5468р.

#### *Расчет численности проживающих людей*

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

Норма площади квартир в расчете на одного человека согласно техническому заданию заказчика - 35м<sup>2</sup>.

Для расчета численности проживающих заданием на проектирование установлен состав семьи из 3-х человек на один индивидуальный жилой дом.

Расчет численности населения по этапам развития территории сведен в таблицу 3.

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

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

Таблица 3 – Расчет численности населения

Вид застройки	Общая жилая площадь, кв.м.	Расчет	Кол-во человек
<b>Существующее положение</b>			
ИЖС		9 домов * по 3 чел	27
Малоэтажная жилая застройка	9696 (12928 * 0,75)	$9696 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 278 \text{ чел}$	278
Среднеэтажная многоквартирная застройка	2067,5 (2756,6 * 0,75)	$2067,5 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 60 \text{ чел}$	60
Многоэтажная многоквартирная застройка	11339,5 (15119,3 * 0,75)	$11339,5 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 324 \text{ чел}$	324
		<b>ВСЕГО</b>	<b>689</b>
<b>Перспективное положение</b>			
ИЖС		13 домов по 3 чел	39
Многоквартирная жилая застройка	21466,7 (28622,3 * 0,75)	$21466,7 : 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 614 \text{ чел}$	614
Многоквартирная среднеэтажная жилая застройка - I очередь развития	1628,2 (2170,9 * 0,75)	$1628,2 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 47 \text{ чел}$	47
Многоквартирная малоэтажная жилая застройка - I очередь развития	2625,6 (633,6+2867,2)*0,75	$2625,6 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 76 \text{ чел}$	76
Многоквартирная малоэтажная жилая застройка - на расчетный срок развития	2016,9 (1091,8+1597,4)*0,75	$2016,9 \text{ м}^2 / 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 58 \text{ чел}$	58
		<b>ВСЕГО</b>	<b>834</b>

Для индивидуальной застройки согласно статье 28. п.4. МНГП расчётные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений не нормируются.

#### 1.4 Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Транспортная связь обеспечивается по просп. Никольскому – магистральной улице районного значения регулируемого движения, ул. Красных Партизан-улица и дорога местного

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

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

значения), наб. Георгия Седова и ул. Маяковского – планируемые улицы и дороги местного значения, ул. Челюскинцев – внутриквартальному проезду.

Транспортная и инженерная инфраструктуры территории подлежат реконструкции.

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

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

Существующие объекты транспортной инфраструктуры:

улично-дорожная сеть площадью 16748,3 м<sup>2</sup>, в том числе тротуары площадью 3083,8 м<sup>2</sup>.

Проектом внесения изменений в проект планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное). Планируемая площадь дорог и проездов – 22375,3 м<sup>2</sup>.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами: по просп. Никольскому – №№ 6, 42, 65.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуарам внутриквартальной застройки. Тротуары предусмотрены из тротуарной плитки с бордюрным камнем. Ширина тротуаров, расположенных на придомовой территории, составляет 2,25 м. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения. Планируемая площадь тротуаров – 9734,6 м<sup>2</sup>.

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

расчётная скорость движения – 20 км/ч;

ширина полосы движения – 3,0 м;

число полос движения – 2;

наименьший радиус кривых в плане – 40 м;

наибольший продольный уклон – 80 ‰;

минимальный поперечный уклон – 10 ‰;

максимальный поперечный уклон – 30 ‰.

Объекты хранения автотранспорта

Существующее положение:

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

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





29:22:022533:144: 29:22:022533:564 предусмотрено разместить 95,0 м<sup>2</sup> детских площадок (при требуемых 86,1 кв.м.), 51,0 м<sup>2</sup> площадок для отдыха взрослого населения (при требуемых 12,3 кв.м.), 154,4 м<sup>2</sup> спортивных площадок (при требуемых 123,0 м<sup>2</sup>), 55,9 кв.м хозяйственных площадок (при требуемых 18,5 кв.м). Обеспеченность доступность в границах земельного участка, подлежащего застройке, выполняется.

Решение на расчетный срок: принятая проектом планировки комплексная жилая застройка, а также существующая жилая застройка квартала предусматривает размещение площадок общего пользования (детских игровых, спортивных, отдыха взрослого населения, хозяйственных) в глубине квартала многоквартирной жилой застройки, обеспечивая при этом зонирование территории, обеспечение санитарных норм, инсоляции, территориальной доступности и минимально допустимого уровня обеспеченности территории. При формировании земельных участков под многоквартирную застройку в обязательно порядке обеспечить соблюдение местных нормативов градостроительного проектирования в части размещения расчетного количества всех придомовых площадок в границах земельного участка многоквартирного дома.

Согласно таблице 8.1 СП 476.1325800.2020 «Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», удельная площадь площадки для выгула собак – 400-600 м<sup>2</sup>. Проектом предусмотрено разместить площадку для выгула собак на смежных территориях вне жилой застройки, в радиусе до 500 м.

Проектным решением 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 **1711,3 кв.м. – обеспеченность выполняется.**

#### Озелененные территории микрорайона

Площадь озеленённой территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учёта участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна соответствовать требованиям действующего свода правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и быть не менее 25% площади территории квартала.

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

$$\text{Ж2 и Ж4} = 8,9517 \text{ га.}$$

Расчет требуемой площади озеленения:

$$8,9517 \text{ га} * 25\% = 2,2379 \text{ га.}$$

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

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











- пр. Никольский, д. 37, салон красоты – 5 рабочих мест;
- пр. Никольский, д. 35, студия красоты – 2 рабочих места;
- пр. Никольский, д. 78, парикмахерская – 2 рабочих места;
- пр. Никольский, д. 96, парикмахерская – 2 рабочих места.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания для проектируемой территории обеспечиваются в 17 мест при необходимом количестве в 8 мест.

В соседних микрорайонах расположены предприятия периодического посещения (бани, сауны) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы пешей доступности не более 30 минут:

- пр. Никольский, д. 78, сауна «Жар де Пар» на 8 мест;
- наб. Георгия Седова, д. 1, баня «Соломбальские бани» на 10 мест.

Расчетные нормы по предприятиям периодического посещения для проектируемой территории обеспечиваются в 18 мест при необходимом количестве в 7 мест.

В соседних территориальных округах расположены предприятия эпизодического посещения (гостиницы) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы пешей доступности не более 30 мин.:

- ул. Советская, д. 5, отель на 148 мест.

Обеспеченность и доступность предприятиями коммунально-бытового обслуживания выполняется.

#### Предприятия связи

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

- ул. Советская, д. 25, отделение №20 почтовой связи Почты России.

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 ст.25, главы 8 МНГП в проекте внесения изменений в проект планировки территории допустимо не отображать показатели обеспеченности объектами культуры и социального обеспечения местного значения такими как:

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

- уровень обеспеченности библиотеками;
- уровень обеспеченности выставочными залами, музеями.

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

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

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

Поликлиники и медицинские учреждения

Согласно МНГП обеспеченность поликлиниками и медицинскими учреждениями не относится к расчётным показателям в сфере социального и культурно-бытового обеспечения и не обязательная для отражения в проектах внесения изменений в проекты планировки территорий.

Медицинские учреждения расположены в границах территории:

пр. Никольский, д. 37, корп. 1 стоматологическая клиника;

пр. Никольский, д. 37, корп. 1 многопрофильный медицинский центр.

По адресу: ул. Ярославская, 42, расположена Архангельская городская клиническая поликлиника №7 с радиусом обслуживания 1000м, доступность до территории проектирования выполняется.

### 1.6 Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры

*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 МНГП.

Таблица 8 — Нормативы образования отходов

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета	Проектное решение
Норма накопления твёрдых бытовых отходов для жилищного фонда	куб.м на 1 чел. в год	2,75	$2,75 \cdot 834 = 2293,5 \text{ м}^3/\text{год}$	12 контейнеров по $1,1 \text{ м}^3$ с ежедневным вывозом мусора
Норма накопления крупногабаритного мусора	куб.м на 1 чел. в год	0,086	$0,086 \cdot 795 = 68,3 \text{ м}^3/\text{год}$	4 площадки для КГО с ежедневным вывозом мусора

Проектом внесения изменений в проект планировки территории предусмотрены к размещению пять специальных площадок для сбора твердых коммунальных отходов закрытого типа площадью 10 кв.м включая отсек для КГО (крупногабаритные отходы). Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских свалках ТБО.

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

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













	дороги и проезды		1,36645	2,2375
	тротуары		0,30838	0,97346
4	Дворовые территории и территории общего пользования:		-	<b>0,18369</b>
	площадки для игр детей	га	-	0,0591
	площадки для отдыха взрослого населения		-	0,01625
	площадки для занятий спортом и физкультурой		-	0,09578
5	Площадка для хозяйственных целей	га	-	0,01256
6	Площадь озеленения	га	<b>7,8363</b>	<b>5,7748</b>
7	Процент озеленения	%	73,4	52,6
8	Коэффициент застройки*:	Нормативный показатель согласно СП 42.13330		
	зона застройки малоэтажными жилыми домами	0,4	0,14	0,18
	зона застройки многоэтажными жилыми домами	0,4	0,23	0,23
	зона специализированной общественной застройки	0,8	0,15	0,15
9	Коэффициент плотности застройки*:	Нормативный показатель согласно генеральному плану		
	зона застройки малоэтажными жилыми домами	1,2	0,36	0,57
	зона застройки многоэтажными жилыми домами	2,0	2,3	2,3
	зона специализированной общественной застройки	2,4	0,3	0,3
10	Общая площадь (по внешним размерам зданий), в том числе:			
	зона застройки малоэтажными жилыми домами	га	2,88511	4,60349
	зона застройки многоэтажными жилыми домами		2,09517	2,09517
	зона специализированной общественной застройки		0,18608	0,18608
11	Плотность населения	чел/га	57	76
12	Количество населения	чел	689	834

\*-коэффициент застройки и плотности застройки рассчитан с учетом площади функциональной зоны

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

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

Площадь застройки и этажность планируемой к размещению застройки принята по максимально возможным параметрам в соответствии с ПЗЗ:

- 20% от площади земельного участка, 3 этажа – для ИЖС;

- 40% от площади земельного участка, 4 этажа – для многоквартирной малоэтажной застройки;

- 50% от площади земельного участка, 4 этажа – для делового управления.

Таблица 14 – 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, тыс. кв. м	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), м/м	Примечания, емкость/мощность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

I очередь развития

4	Среднеэтажная жилая застройка	0,144	1,2	26	23,6	Многоквартирный жилой дом	27,136		11	
5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,1195	1,2	14	16,6	Многоквартирный жилой дом	0,792		3	
18	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,224	1,2	14	40	Многоквартирный жилой дом	3,584		-	

\*- предельные параметры приняты согласно ПЗЗ в зависимости от вида разрешенного

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

использования земельного участка;

\*\* - плотность застройки функциональной зоны согласно генеральному плану.

## 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

жилищная сфера;

благоустройство жилой застройки;

развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей;

инженерная, транспортная, коммунальная инфраструктуры.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в табличной форме ниже.

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

I очередь развития – 2022-2030 год;

II очередь развития (расчетный срок) – 2040 год.

Первая очередь развития включает в себя:

размещение многоквартирного малоэтажного жилого дома (4 этажа) в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:022532:16 в соответствии с заявлением ИП Киткина В.С.;

размещение малоэтажного жилого дома на земельных участках с кадастровыми номерами 29:22:022533:144, 29:22:022533:142, 29:22:022533:564 и землях государственной собственности в соответствии с распоряжением главы городского округа «Город Архангельск» от 28 декабря 2021 года № 5468р;

размещение среднеэтажного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:022532:0002 в соответствии с заявлением ООО «СтройДом»;

организация внутриквартального проезда в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:022532:237 в соответствии с заявлением Шаровой А.Н.

Вторая очередь (расчетный срок) включает в себя развитие остальной территории планировочного района.

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения, объектов коммунальной,

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

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

транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры - представлены в таблице 15.

Таблица 15 – Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
I –я очередь развития – 2022-2030 год		
1 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий в 2022-2023 годах
2 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2023-2030г
3 этап	Строительство планируемого объекта капитального строительства и его подключение к системе инженерных коммуникаций	2023-2030г
4 этап	Ввод объекта капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2023-2030г
II –я очередь развития (расчетный срок) – 2040 год		
1 этап	Проведение кадастровых работ	2030-2040г
2 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	2030-2040г
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2030-2040г
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2030-2040г
5 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2030-2040г

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

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

## 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	53.22 - ППТ.1	Проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск» в границах элемента планировочной структуры: ул. Красных Партизан, просп. Никольский, ул. Маяковского, наб. Георгия Седова площадью 10,9803 га		
							Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Васильева			<i>Васильева</i>	11.11.22	г. Архангельск, территориальный округ Соломбала	П	1	2
Проверил	Пушина			<i>Пушина</i>	11.11.22				
ГИП	Артемьев			<i>Артемьев</i>	11.11.22				
Нор. контр.						Ведомость рабочих чертежей.	ООО "АКСК"		

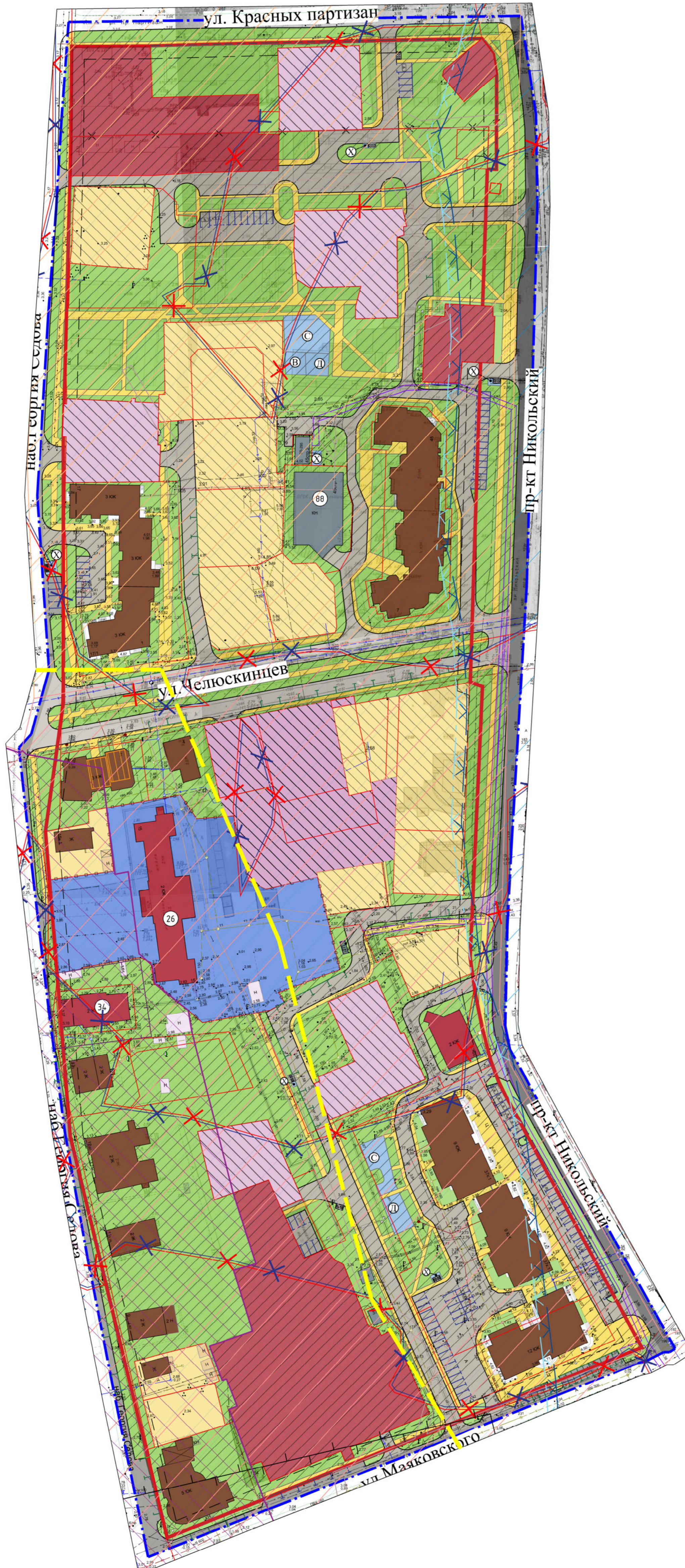
Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ									
Сущств.	Проекти.	Наименование	Сущств.	Проекти.	Наименование	Сущств.	Проекти.	Наименование	
		Границы элемента планировочной структуры (границы разработки проекта планировки территории)			Магистральные улицы районного значения			Охранная зона инженерных коммуникаций	
		Красные линии			Улицы и дороги местного значения			Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением	
		Красные линии ликвидируемые			Проезды, площадки с твердым покрытием			Водоохранная зона	
		Границы земельных участков			Основные пешеходные связи			Прибрежная защитная полоса	
		Границы отводов и закреплений под прокладку инженерных сетей			Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста			Рыбоохранная зона	
		Границы планируемого размещения объекта капитального строительства			Площадка для отдыха взрослого населения			Зона затопления	
		Жилая застройка / Зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу			Площадка для занятий спортом и физкультурой			Зона подтопления	
		Индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками / Зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу			Площадка для хозяйственных целей			Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа	
		Административно-деловая, общественная застройка; культовые сооружения / Зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу			Площадка для сбора ТБО и КГО отходов закрытого типа			Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа	
		Территории учреждений соцобеспечения			Парковочное место для хранения индивидуальных автомобилей			Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа	
		Инженерные и транспортные сооружения			Парковочное место индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения			Зона наблюдения культурного слоя (Зона Б)	
		Экспликационный номер			Гостевая стоянка автомобилей			Граница территории объекта культурного наследия	
		Озелененные территории общего пользования			Подземный паркинг, гараж			Охранная зона объектов культурного наследия	

Примечание: Территория проектирования входит в зону второго пояса санитарной охраны источника водоснабжения



Экспликация  
 26. Специальная коррекционная школа  
 34. Англиканская церковь  
 88. Закрытые автостоянки

						53.22 - ППТ.1			
						Проект внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Красных Партизан, просп. Никольский, ул. Маяковского, наб. Георгия Седова площадью 10,9803 га			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	г. Архангельск, территориальный округ Соломбала	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Васильева				11.11.22		П	2	
Проверил	Пушина				11.11.22				
ГИП	Артемов				11.11.22				
Нор. контр.						Чертеж планировки территории М 1:1000	ООО "АКСК"		

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