



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 7 декабря 2023 г. № 2027

**Об утверждении проекта 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**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа "Город Архангельск", учитывая результаты общественных обсуждений:

1. Утвердить прилагаемый 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.

2. Опубликовать постановление в газете "Архангельск – Город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

Глава городского округа
"Город Архангельск"



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 7 декабря 2023 г. № 2027

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

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории,
в том числе о плотности и параметрах застройки территории,
о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых
для функционирования таких объектов и обеспечения
жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной
и социальной инфраструктур

1. Общие положения

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа "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";

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

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

Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

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

Федеральным законом от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";

Федеральным законом от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";

постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

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

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских

поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов (далее – СП476.1325800.2020);

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

СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

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

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), (далее – правила землепользования и застройки);

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

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

иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

В проекте внесения изменений в проект планировки 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;

требований по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанных 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.

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.

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

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 городского округа "Город Архангельск" М 1:500,

представленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Чертеж планировки территории графической части представлен в приложении и 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).

Проект внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" включает один вариант планировочного и объемно-планировочного решения застройки территории.

Объемно-пространственные решения или 3D-модель не разрабатывались по решению технического заказчика.

Согласно генеральному плану в границах планировочного района не предусмотрено размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения.

Проектом планировки района "Соломбала" предусмотрено размещение объекта местного значения в виде детского дошкольного учреждения.

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

Элемент планировочной структуры в границах ул. Советской, ул. Маяковского, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Терехина расположен в Соломбальском территориальном округе города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" составляет 10,5725 га.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" являются:

с северо-западной стороны – ул. Маяковского;

с восточной стороны – ул. Адмирала Кузнецова;

с юго-восточной – ул. Терехина;

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/кв. м);

ветровой район – II;

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

зона влажности – влажная.

2.2. Краткая характеристика существующего использования

территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом

В настоящее время территория района занята индивидуальной жилой застройкой, малоэтажной многоквартирной жилой застройкой, общественной застройкой.

Существующее положение объектов капитального строительства в границах территории проектирования представлено в таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь зданий / жилая площадь, кв. м	Численность населения, чел.
Индивидуальное жилищное строительство, 14 домов	1 814,7	2 023,7/2 023,7	42 (14*3)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 33 дома	7 862,5	11 582,9/8 687,2	249 (8 687,2/ 35 кв. м/чел.)
Обеспечение внутреннего правопорядка	554,0	1772,8	-
Объекты дорожного сервиса	190,0	152,0	-
Предпринимательство	1 424,8	5 904,8	-
Коммунальное обслуживание	60,0	48,0	-
Итого	11 906,0	21 484,2	291

Проектными решениями принято:

количество человек, проживающих в одном индивидуальном доме – 3;
средняя площадь квартир в расчете на одного человека – 35 кв. м/чел.

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

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

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, 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, 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).

Предельные параметры разрешенного строительства надлежит принимать в зависимости от видов разрешенного использования земельных участков согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск".

Основные виды разрешенного использования многофункциональной общественно-деловой зоны (кодировое 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 (кодировое 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);
 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 (кодированное 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 (кодированное 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 (кодировое обозначение – О2):

- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- образование и просвещение (3.5);
- религиозное использование (3.7);
- государственное управление (3.8.1);
- отдых (рекреация) (5.0);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования зоны специализированной общественной застройки (кодировое 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, ЖЗ, 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 (кодировое обозначение – Т):

- транспорт (7.0);
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- служебные гаражи (4.9);
- отдых (рекреация) (5.0);
- благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования зоны транспортной инфраструктуры (кодировое 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 установлены следующие параметры функциональных зон, представленные в таблице 2.

Таблица 2

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 42.13330.2016 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.

2.3. Зоны с особыми условиями использования территории

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

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.

2.3.1. 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.

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, обеспечивается 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.

2.3.2. 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, тампонирувание 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 зон санитарной охраны (далее – ЗСО) только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно – эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия по третьему поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

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

регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

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

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

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

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

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.

2.3.3. Режим эксплуатации в границах водоохранных и рыбоохранных зон, прибрежной защитной полосы

В границах водоохранных зон запрещаются:

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

сброс сточных, в том числе дренажных, вод.

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

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

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

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

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

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

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

В 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;

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.

2.3.4. 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;

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;

принятие максимальной высоты в пределах трех-четырех 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;

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).

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 соответствии с установленным порядком.

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.

2.3.5. 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 натурных 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 переулка – 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;

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;

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.

2.3.6. Режим эксплуатации в границах зонах Б и В археологического наблюдения

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.

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.

2.4. 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.

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

2.4.1. Расчет численности проживающих людей

Расчет численности проживающих людей в жилом доме выполнен исходя из нормативных показателей таблицы № 2 СП 42.13330.2016.

Норма площади квартир в расчете на одного человека:

40 кв. м (бизнес класс) – 0,5 – доля в общем объеме жилищного строительства;

30 кв. м (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
(54 802,0 кв. м * 0,75);

для многоэтажной жилой застройки – 3942,0 кв. м
(5 256,0 кв. м * 0,75),

где 0,75 – коэффициент, характеризующий отношение общей жилой площади к общей поэтажной площади здания.

Расчетное количество человек составляет:

для среднеэтажной жилой застройки – 1200 человек
(41 101,5 * 0,5/ 40 + 41101,5 * 0,5/ 30);

для многоэтажной жилой застройки – 116 человек
(3 942,0 * 0,5/ 40 + 3942,0 * 0,5/ 30).

Всего расчетное количество человек составляет – 1 316 человек.

Планируемая плотность населения – отношение численности населения к площади жилого района, составляет 125 чел./га (1 316 чел. / 10,5725 га).

2.4.2. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Согласно СП 42.13330.2016 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 региональными нормативами и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020.

Площади нормируемых элементов дворовой территории представлены в таблице 3.

Таблица 3

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 школьного возраста)	0,4-0,7	$0,7 * 1316$	921,2	1773,4	10
Площадки для отдыха взрослого населения	0,1-0,2	$0,2 * 1316$	263,2	265,0	8
Площадки для занятий физкультурой взрослого населения ¹	1,0	$1,0 * 1316$	1316,0	3149,0	10-30
Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и КГО) ¹	0,15	$0,15 * 1316$	197,4	215,0	20
Площадки для выгула собак			400-600	600	40
Итого			3297,8	6002,4	

Места размещения хозяйственных площадок (включая сооружения для сбора твердых бытовых отходов (ТБО)/крупногабаритных отходов (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 процентов в зависимости от климатической зоны ПА.

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

В сравнении с требуемой площадью площадок общего пользования обеспеченность выполняется.

2.4.3. Озелененные территории и зеленые зоны

Согласно СП 42.13330.2016 площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны и застройки многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна соответствовать не менее 25 процентов площади территории микрорайона (квартала).

¹ - Размеры площадок приняты согласно местным нормативам градостроительного проектирования и правил землепользования.

Расчет площади:

$(10,5725 \text{ га} - 0,5282) * 25 \% = 2,511 \text{ га}$ – требуемая площадь озелененных территорий, где:

10,5725 га – площадь жилой зоны;

0,5282 – площадь зоны О2.

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 процентов 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 минут пешей ходьбы, уровень обеспеченности выполняется.

Согласно правилам землепользования и застройки, 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) 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 минут пешей ходьбы.

2.4.4. Объекты социального и культурно-бытового обеспечения

Показатели обеспеченности территории образовательными учреждениями, учреждениями торговли и общественного питания представлены в таблице 4.

Таблица 4

Показатель	Количество мест				
	Детские дошколь ные учреждения	Общеобра- зовательные школы	Торговля		Предприятия обществ. пит ания
			Продоволь-ств енные товары	Непродоволь-с твенные товар ы	
Нормативный показатель	100 мест на 1 000 человек	180 мест на 1 000 человек	70 кв. м торг. площади на 1 000 человек	30 кв. м на 1 000 человек	8 мест на 1 000 человек
Проектный показ атель на 1 316 человек	132 места	237 мест	92,2 кв. м	39,5 кв. м	11 мест

2.4.4.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения, расположенные в смежных микрорайонах:

МБДОУ МО "Город Архангельск" "Центр развития ребенка – детский сад № 140 "Творчество" (Никольский проспект, д. 88, корп. 1), число воспитанников – 324;

МБДОУ МО "Город Архангельск" "Детский сад комбинированного вида № 167 "Улыбка" (ул. Советская, д. 17, корп. 1), число воспитанников – 434.

На территории проектирования проектом планировки района "Соломбала" предусмотрено размещение дошкольного учреждения на 146 мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в радиусе обслуживания 500 м в количестве 904 места при необходимом количестве 132 места. Доступность выполняется.

2.4.4.2. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

МБОУ городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 52 имени Героя Советского Союза Г.И. Катарина" (ул. Маяковского, д. 41), число обучающихся – 772;

МБОУ городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 50 имени дважды Героя Советского Союза А.О. Шабалина" (ул. Краснофлотская, д. 3), число обучающихся – 1077.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 1849 мест при необходимом количестве 237 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса

обслуживания общеобразовательных учреждений – 500-750 м. Доступность выполняется.

2.4.4.3. 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" (ул. Маяковского, д. 27, корп. 1) – 150 кв. м торговой площади;

аптека "Вита Норд" (ул. Маяковского, д. 27, корп. 1) – 20 кв. м торговой площади;

магазин "Пятерочка" (ул. Маяковского, д. 25, корп. 2) – 150 кв. м торговой площади;

аптека "Аптечный огород" (ул. Маяковского, д. 25, корп. 2) – 20 кв. м торговой площади;

гипермаркет "Гипер Лента" (ул. Советская, д. 25) – 5 600 кв. м торговой площади;

магазин электроники и бытовой техники "Эльдорадо" (ул. Советская, д. 25) – 500 кв. м торговой площади;

ресторан "Orsa Bruna" (ул. Советская, д. 25) – 150 мест;

столовая "Ромштекс" (ул. Советская, д. 21) – 56 мест.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются в 6 440 кв. м торговой площади при необходимом количестве 131,7 кв. м

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 – 500 м. Доступность выполняется.

2.4.4.4. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно местных норм проектирования представлены в таблице 5.

Таблица 5

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

спортивный комплекс со стадионом "Волна" (просп. Никольский, д. 25);

спортивный комплекс со стадионом "Юность" (просп. Никольский, д. 2/3А);

фитнес-клуб "Палестра" (просп. Никольский, д. 33, корп. 1);

бассейн "Водник" (просп. Троицкий, д. 122).

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания объектами физической культуры и спорта – 1 500 м. Доступность выполняется и не превышает 30 минут.

2.4.4.5. Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

Нормативы обеспеченности объектами коммунально-бытового обеспечения согласно местным нормативам представлены в таблице 6.

Таблица 6

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

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, д. 25);

парикмахерская (ул. Советская, д. 32);

парикмахерская (ул. Советская, д. 17);

парикмахерская (ул. Советская, д. 19);

парикмахерская (ул. Советская, д. 36);

парикмахерская (ул. Красных Партизан, д. 28);

студия красоты (ул. Маяковского, д. 27, корп. 1);

ремонт обуви/кожгалантереи (ул. Маяковского, д. 27);

фотосалон (ул. Советская, д. 32);

химчистка (ул. Советская, д. 32).

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

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

сауна (просп. Никольский, д. 78) – 6 мест;

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

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

гостиница "Меридиан" (ул. Советская, д. 5) – 78 номеров.

2.4.4.6. Предприятия связи

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

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

2.4.4.7. Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Согласно статье 25 местных нормативов 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 городского округа города Архангельска.

2.4.4.8. Поликлиники и медицинские учреждения

Согласно местным нормативам обеспеченность поликлиниками и медицинскими учреждениями не относится к расчетным показателям в сфере социального и культурно-бытового обеспечения и не обязательная для отражения в проектах планировки территории.

На территории смежной с территорией проектирования расположены:

ГБУЗ АО "Архангельская городская клиническая больница № 7" (ул. Ярославская, д. 42).

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах территориального округа города Архангельска с учетом радиуса обслуживания 1 000 м.

2.5. Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий

Расчетные 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 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ "О пожарной безопасности", Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Площади земельных участков для размещения пожарных депо устанавливаются с учетом 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 гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций:

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

группа патрульной службы "Центр ГИМС Главного управления МЧС России по Архангельской области" (ул. Советская, д. 2).

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

2.6. Объекты санитарной очистки территории

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

Нормативы образования отходов представлены в таблице 7.

Таблица 7

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Норма накопления твердых бытовых отходов для жилищного фонда	куб. м на 1 чел. в год	1,7	$1,7 * 1316 = 2237,2$ куб. м/год
Норма накопления крупногабаритного мусора	куб. м на 1 чел. в год	0,086	$0,086 * 1316 = 113,2$ куб. м/год

Проектом на внесение изменений в проект планировки района "Соломбала" предусмотрены к размещению 8 площадок ТБО, включая отсек для КГО. 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".

2.7. Объекты электроснабжения

Нормативы, применяемые для расчетов системы электроснабжения, представлены в таблице 8.

Таблица 8

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Жилая застройка	Вт/кв. м общей площади зданий	30	$30 * 60\,058 = 1\,801,74 \text{ кВт}$
Общественно-деловая застройка	Вт/кв. м общей площади зданий	40	$40 * 5\,161 = 206,44 \text{ кВт}$
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. Показатели электропотребления представлены в таблице 9.

Таблица 9

Степень благоустройства	Электропотребление (кВт·ч/год на 1 чел.)	Использование максимума электрической нагрузки (ч/год)	Примечание
Жилые объекты, не оборудованные стационарными электроплитами			
Без кондиционеров	1 870	5 200	-
С кондиционерами	220	5 700	-
Жилые объекты, оборудованные стационарными электроплитами			
Без кондиционеров	2 310	5 300	$2\,310 * 1\,316 = 3\,039,96 \text{ МВт·ч/год на 1 чел.}$
С кондиционерами	2 640	5 800	$2\,640 * 1\,316 = 3\,474,24 \text{ МВт·ч/год на 1 чел.}$

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 Российской Федерации от 27 декабря 2004 года № 861.

2.8. 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 – 126 336 куб. м/год ($96 \text{ куб. м/чел} * 1316 \text{ чел}$).

Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории и представлен в таблице 10.

Таблица 10

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

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.

2.9. 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.

Расчетные показатели обеспеченности объектами газоснабжения согласно местным нормам проектирования для индивидуально-бытовых нужд населения принимается в размере не менее 120 куб. м на одного человека в год и составляет 157,92 тыс. куб. м в год ($120 \times 1\,316$ чел.).

Обеспечение объектами газоснабжения осуществляется с учетом нормативов потребления природного газа, указанных в таблице 11.

Таблица 11

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Расчетный показатель, куб. м/чел. в месяц
Плита в расчете на 1 человека (с централизованным горячим водоснабжением)	куб. м/чел. в месяц	8	$8 \times 1\,316 = 10\,528$
Отопление		7	$7 \times 1\,316 = 9\,212$

Порядок определения норм потребления сжиженного углеводородного газа (СУГ) на бытовые нужды населения при газоснабжении от резервуарных и групповых баллонных установок определяют органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, руководствуясь методикой расчета норм потребления сжиженного углеводородного газа населением при отсутствии приборов учета газа.

2.10. 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 32 609,5 ккал/год ($0,5 \text{ ккал/год} \times 65\,219 \text{ кв. м}$). Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Планируемая обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

2.11. 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.

2.12. 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 планировки Тома 2 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 разрешенного строительства и представлены в таблице 12.

Таблица 12

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

Минимальный размер земельного участка – 1 500 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.
 Максимальный процент застройки

Применение условно разрешенного вида использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) на земельном участке с кадастровым номером 29:22:022537:452 общей площадью 2 751 кв. м
 В границах земельного участка предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома переменной этажности.
 Площадь квартир 3 942,0 кв. м (5256,0 кв. м * 0,75).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки	Планируемые проектные параметры
подземной части земельного участка – 80. Предельное количество надземных этажей – 16. Предельная высота объекта не более 60 м. Минимальная доля озеленения территории – 15 %	Площадь застройки 850,0 кв. м – 31 % Площадь озеленения – 935,2 кв. м – 34% Площадь дорог и тротуаров – 873,5 кв. м Хозяйственная площадка, включая ТБО – 25 кв. м Спортивная площадка – 40,3 кв. м Численность населения – 116 чел. Расчетная площадь площадок общего пользования: для игр детей – 81,2 кв. м ($0,7 * 116$ чел.); для отдыха взрослого населения – 23,2 кв. м ($0,2 * 116$ чел.); для занятий физкультурой – 116 кв. м ($1 * 116$ чел.); хозяйственные – 17,4 кв. м ($0,15 * 116$ чел.). Площадки общего пользования, площадью не менее расчетной площади, расположены на смежном земельном участке. Требуемое кол-во машино-мест 17 машино-мест (3 942 кв. м / 240). Планируется разместить – 13 машино-мест в границах ЗУ и 4 машино-места на смежном ЗУ
Среднеэтажная жилая застройка в зоне ЖЗ – расчетный срок	
Минимальный размер земельного участка – 1 200 кв. м. Максимальные размеры земельного участка – не подлежат 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 %	Размещение среднеэтажной жилой застройки Площади земельных участков под планируемое строительство не сформированы Площадь квартир 41 101,5 кв. м ($54\ 802,0$ кв. м $* 0,75$). Площадь застройки 13 470,0 кв. м; Численность населения – 1 200 чел. Площадь площадок: для игр детей – 1 691,4 кв. м (треб. 840 кв. м = $0,7 * 1\ 200$); для отдыха взрослого населения – 240,0 кв. м (треб. 240 кв. м = $0,2 * 1\ 200$); для занятий физкультурой – 3 026,8 кв. м (треб. 1 200 кв. м = $1 * 1\ 200$); хозяйственные – 197 кв. м (треб. 180 кв. м = $0,15 * 1\ 200$). Кол-во машино-мест – 172 машино-мест (треб. 172 = $41\ 101,5 / 240$)

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

Технико-экономические показатели представлены в таблице 13.

Таблица 13

№ п\п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь развития	Расчетный срок развития
1	Территория в границах проектирования:		10,5725	10,5725	10,5725
	зона специализированной общественной застройки		0,5282	0,5282	0,5282
	многофункциональная общественно- деловая зона	га	1,4993	1,4993	1,4993
	зона застройки среднеэтажными жилими домами		5,9300	5,9300	5,9300
	зона транспортной инфраструктуры		2,6150	2,6150	2,6150
2	Площадь застройки, в том числе:		1,1906	1,21721	1,7019
	зона специализированной общественной застройки		0,10537	0,10537	0,1100
	многофункциональная общественно- деловая зона	га	0,21829	0,2449	0,2449
	зона застройки среднеэтажными жилими домами		0,86694	0,86694	1,3470
	зона транспортной инфраструктуры		—	—	—
3	Улично-дорожная сеть	га	2,12511	2,26611	4,50044
	дороги и проезды		1,35192	1,43992	2,85865
	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)	Норма- тивный показатель согласно СП42.13330. 2016			
	зона специализированной общественной застройки	0,8	0,2	0,2	0,2

№ п\п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь развития	Расчетный срок развития
8	многофункциональная общественно-деловая зона	1,0	0,2	0,2	0,2
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0,4	0,2	0,2	0,2
	зона транспортной инфраструктуры	—	—	—	—
	Коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий к площади функциональной зоны)	Нормативный показатель согласно генеральному плану			
	зона специализированной общественной застройки	2,4	0,3	0,3	0,4
	многофункциональная общественно-деловая зона	3,0	0,3	0,8	0,8
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	1,7	0,3	0,3	1,1
	зона транспортной инфраструктуры	—	—	—	—
	Общая площадь (по внешним размерам зданий), в том числе:				
	зона специализированной общественной застройки		0,17236	0,17236	0,2200
9	многофункциональная общественно-деловая зона	га	0,49733	1,1256	1,1256
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами		1,58723	1,58723	6,7350
	зона транспортной инфраструктуры		—	—	—
10	Плотность населения	Чел./га	28	37	125
11	Количество населения	Чел.	291	395	1316

2.13. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории

Схема организации движения транспорта, а также схема организации улично-дорожной сети представлены в графической части Тома 2.

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

Транспортная инфраструктура территории сформированы.

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), транспортная связь обеспечивается по ул. Советской (магистральной улице общегородского значения регулируемого движения), ул. Адмирала Кузнецова, ул. Терехина (магистральной улице районного значения), ул. Маяковского (улице и дороге местного значения).

В планировочной структуре улично-дорожной сети планируются изменения в части размещения внутриквартальных проездов.

На проектной территории отсутствует железнодорожный транспорт.

Проектом внесения в проект планировки района "Соломбала" предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное, бетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 2,25 - 2,5 м.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами – №1 (ж/д вокзал – Кедрова (ул. Советская), № 5 (Адмирала Кузнецова – Новый поселок), № 9 (порт Экономия – школа № 32), № 10 (Ленинградский проспект, д. 350 – Малиновского), № 44 (Лесозавод № 13 – Жаровихинское кладбище), № 60 (Морской речной вокзал – Малиновского), № 69 (ж/д вокзал – порт Экономия).

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:

расчетная скорость движения – 30-40 км/ч;

ширина полосы движения – 3,0-3,5 м;

число полос движения – 2;

наименьший радиус кривых в плане – 40/40 и 70/80 соответственно;

наибольший продольный уклон – 80 промилле;

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, 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 м 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 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 м от них и обеспечения проезда от территории общего пользования.

2.13.1. Расчет парковочных мест для жилой застройки

Расчет парковочных мест выполнен согласно региональным нормативам, а также в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016:

1 машино-место на 240 кв. м общей площади жилых помещений.

Расчет требуемого количества машино-мест для среднеэтажной жилой застройки:

$41\,101,5 \text{ кв. м} / 240 \text{ кв. м} = 172 \text{ машино-мест.}$

Расчет требуемого количества машино-мест для многоэтажной жилой застройки:

$3\,942,0 \text{ кв. м} / 240 \text{ кв. м} = 17 \text{ машино-мест.}$

2.13.2. Расчет парковочных мест для административного здания

Расчет парковочных мест выполнен согласно приложению Ж СП 42.13330.2016:

1 машино-место на 60 кв. м общей площади.

Расчет требуемого количества машино-мест для административного здания:

1 476,2 кв. м / 60 кв. м = 25 машино-мест.

2.13.3. Расчет парковочных мест для ОВД Соломбальского округа

Расчет парковочных мест выполнен согласно приложению Ж СП 42.13330.2016:

1 машино-место на 200 кв. м общей площади.

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

1 772,8 кв. м / 200 кв. м = 9 машино-мест.

2.13.4. Расчет парковочных мест для детского дошкольного учреждения на 120 мест

Расчет парковочных мест выполнен согласно региональным нормативам 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.

2.13.5. Расчет парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения (далее – МГН) для жилой и общественной застройки

Для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения предусматривается не менее 10 процентов мест от общего количества парковочных мест, в том числе 5 процентов мест расширенного размера от общего количества парковочных мест согласно пункту 5.2.1 СП 59.13330.2020 и региональным нормативам.

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 пункту 5 статьи 12 местных нормативов 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.

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 6,0 x 3,6 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.

2.14. Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения

Местные нормативы предусматривают:

при планировке и застройке городского округа "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.

Перечень объектов, доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения, расчетное 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.

2.15. Таблица к чертежу планировки территории

Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов представлены в таблице 14.

Таблица 14

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка ¹			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											
29:22:022537:452	1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,2751	-	60	40	Жилой дом	7,200	-	17	-
Расчетный срок											
		Среднеэтажная жилая застройка		-	40	40	Жилой дом	67,350	-	172	-
		Образование и просвещение	0,5282	-	40	40	Детский сад на 120 мест	2,200	-	5	-

¹ Предельные параметры приняты согласно правилам землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (при необходимости выполняется в табличной форме)

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

I очередь развития – 2023-2030 годы;

расчетный срок развития – 2040 год.

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.

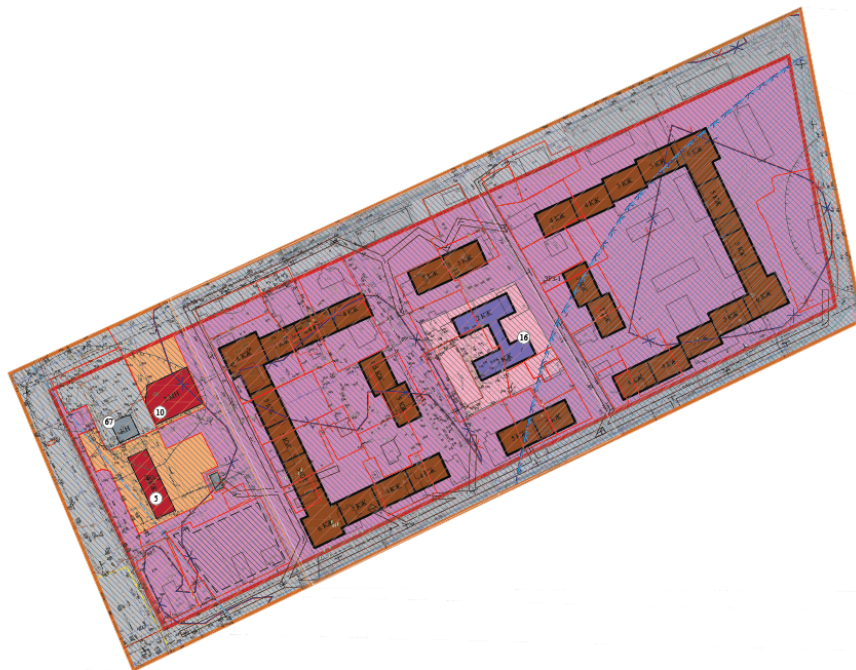
С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отраженные в табличной форме ниже.

Положения об очередности планируемого развития территории представлены в таблице 15.

Таблица 15

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 годы
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2023-2025 годы
4 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2025-2030 годы
Расчетный срок развития – 2040 год		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет 2023-2040 годы
2 этап	Получение исходно – разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий 2023-2040 годы
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2023-2040 годы
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2023-2040 годы
5 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2023-2040 годы

к проекту 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

Примечания: *матрично-скалярно, **матрично, ***матрично-предикторно
©7. АЗС

				54.22 - ПИТ 1			
Протокол заседания комиссии в присутствии членов комиссии: «Специальная комиссия по проверке достоверности сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, на предмет их соответствия действительности»							
Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Министерство образования и науки Республики Татарстан		Степень	Должность
Родина	Евгений	Борисов	Владимир	Министерство образования и науки Республики Татарстан		II	2
Полушкин	Владимир	Александров	Александр	Члены комиссии			
Гришин	Александр	Александров	Александр	Члены комиссии			
Итого: 4 члена комиссии				Члены комиссии: М.1.000		ООО «АККО»	