



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 2 июня 2023 г. № 3111р

**Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района
"Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск"
в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская,
ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская
площадью 17,3515 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 элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га.
2. Опубликовать распоряжение 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
распоряжением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 2 июня 2023 г. № 3111р

**Проект внесения изменений в проект планировки района "Соломбала"
муниципального образования "Город Архангельск" в границах
элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина,
просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 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

Проект внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га, разработан проектной организацией ИП Нечаев Н.А.

Технический заказчик – ООО "Специализированный застройщик "Москабельстрой", ИНН 2901309180, ОГРН 1222900001686.

Основанием для разработки проекта является:

задание на подготовку документации по планировке территории – проекта внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га, утвержденное распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 ноября 2022 года № 6317р.

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

Градостроительный кодекс Российской Федерации;
Земельный кодекс Российской Федерации;
Жилищный кодекс Российской Федерации;
Водный кодекс Российской Федерации;
Градостроительный кодекс Архангельской области;
Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

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

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

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

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

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

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

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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";

постановление 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;

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;

СП 59.13330.2016 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001";

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

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

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

проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 6 сентября 2013 года № 2544р (с изменениями), (далее – проект планировки района "Соломбала");

проект планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Георгия Иванова, ул. Пахтусова и просп. Никольского площадью 1,5122 га, утвержденный распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 19 октября 2021 года № 4307р;

проект внесения изменений в проект межевания территории в границах функциональной зоны по просп. Никольскому в Соломбальском территориальном округе г. Архангельска в части элемента планировочной структуры: ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Пахтусова, утвержденный распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 30 июня 2022 года № 3873р;

проект межевания территории городского округа "Город Архангельск" в границах территориальной зоны ЖЗ площадью 4,5169 га, утвержденный распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 7 июня 2022 года № 3328р;

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

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

правила благоустройства города Архангельска, утверждены решением архангельской городской думы от 25 октября 2017 года № 581;

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

Настоящий проект предусматривает следующие проектные решения:

размещение многоквартирного жилого дома в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:023011:17 и 29:22:023011:303;

размещение многоквартирных жилых домов согласно решениям застройки проекта планировки района "Соломбала" по ул. Валявкина и по 1-му Банному переулку;

характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории;

организацию транспортного и пешеходного обслуживания территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га, с учетом карты планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана;

варианты планировочных решений застройки территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га.

Согласование проекта внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" осуществляется применительно к изменяемой части.

В рамках выполняемого проекта планировки территории демонтаж и снос объектов капитального строительства предусмотрен для ветхой малоценной деревянной застройки – ветхие индивидуальные жилые дома по адресам: ул. Валявкина, д. 5, ул. Валявкина, д. 9, 1-й Банный переулок, д. 3, 1-й Банный переулок, д. 5.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Чертеж проекта планировки представлен в приложении к настоящему проекту внесения изменений в проект планировки.

Технико-экономические показатели представлены в таблице 1.

Таблица 1

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь проектируемой территории	га	17,3515
2	Площадь застройки проектируемой территории	га	2,5249
3	Площадь покрытия проездов, тротуаров, площадок	га	9,3782
4	Площадь озеленения	га	5,4484
5	Процент застройки	%	15
6	Процент озеленения	%	31
7	Коэффициент плотности застройки функциональной зоны среднеэтажной жилой застройки (ЖЗ) площадью 53 385 м ²		0,9 ¹
8	Коэффициент застройки функциональной зоны среднеэтажной жилой застройки (ЖЗ) площадью 53 385 м ²		0,2 ²

¹ Согласно пункту 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана требуемый коэффициент для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) составляет 1,7.

² Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" коэффициент застройки квартала для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности составляет 0,4

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
9	Коэффициент плотности застройки функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4) площадью 29 237 м ²		2,6
10	Коэффициент застройки функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4) площадью 29 237 м ²		0,3
11	Коэффициент плотности застройки функциональной зоны специализированной общественной застройки (О2) площадью 33 585 м ²		0,4
12	Коэффициент застройки функциональной зоны специализированной общественной застройки (О2) площадью 33 585 м ²		0,1
13	Коэффициент плотности застройки многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) площадью 10 455 м ²		1,0
14	Коэффициент застройки многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) площадью 10 455 м ²		0,2
15	Количество человек, проживающих в существующей жилой застройке	чел.	1823
16	Количество человек, проживающих в планируемой жилой застройке	чел.	400
17	Общее количество человек, проживающих в границах элемента планировочной структуры	чел.	2223
18	Плотность населения в границах элемента планировочной структуры	чел/ га	128

2. Градостроительная ситуация

Элемент планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская расположен в Соломбальском территориальном округе города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" составляет 17,3515 га.

Границами элемента планировочной структуры являются:

с северо-западной стороны – ул. Адмиралтейская – планируемая улица и дорога местного значения;

с северо-восточной стороны – ул. Советская – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;

с юго-восточной стороны – ул. Валявкина – магистральная улица районного значения;

с юго-западной – просп. Никольский – магистральная улица районного значения.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается документация по планировке территории:

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей);
 зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
 зона специализированной общественной застройки;
 планируемая зона специализированной общественной застройки;
 планируемая многофункциональная общественно-деловая зона;
 зона озелененных территорий общего пользования;
 планируемая зона озелененных территорий общего пользования;
 зона транспортной инфраструктуры.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", в границах которых разрабатывается документация по планировке территории:

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3);
 зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4);
 зона специализированной общественной застройки (О2);
 многофункциональная общественно-деловая зона (О1);
 зона озелененных территорий общего пользования (Пл);
 зона транспортной инфраструктуры (Т).

Планируемый многоквартирный жилой дом в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:023011:17 и 29:22:023011:303 располагается в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3).

Основные виды разрешенного использования:

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:

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).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ) для вида разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка (2.5)":

минимальный размер земельного участка – 1 200 кв. м;
 максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению;
 минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10;
 максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;
 максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80;
 предельное количество надземных этажей – 8;
 предельная высота объекта не более 40 м;
 минимальная доля озеленения территории – 15 %.

Согласно Правилам землепользования и застройки элемент планировочной структуры находится в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

зона регулирования застройки 2 типа (ЗРЗ-2);
 зона регулирования застройки 3 типа (ЗРЗ-3);
 зона регулирования застройки 1 типа (ЗРЗ-1);
 зона подтопления (ЗОУИТ29:00-6.275);
 зона затопления (ЗОУИТ29:00-6.274);
 водоохранная зона;
 прибрежная защитная полоса;
 второй и третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;
 приаэродромной территории (3,5,6 подзоны).

Дополнительные требования для зон с особыми условиями использования территорий 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-2 устанавливают следующие ограничения по высоте зданий и сооружений: уличный фронт – не выше 27 м, отдельные акценты – до 32 м, внутриквартальная застройка – не выше 36 м, объектами охраны подзоны ЗРЗ-3 являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зеленых насаждений.

Границы охранных зон объектов культурного наследия, границы охранной зоны линий электропередачи, границы рыбоохранной зоны на территории проектирования настоящего проекта отсутствуют.

Планировочная структура и архитектурно-пространственные решения разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск".

В настоящее время на месте многоквартирного жилого дома в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:023011:17

и 29:22:023011:303, а так же в месте предлагаемого размещения многоквартирных жилых домов согласно решениям застройки проекта планировки района "Соломбала" по ул. Валявкина и по 1-му Банному переулку существует ветхая полуразрушенная застройка индивидуальными жилыми домами, требующая дальнейшего развития. Транспортная и пешеходная сеть на указанных выше территориях с твердыми покрытиями отсутствует. Существующее озеленение составляют кустарники, березы и прочие деревья.

Согласно приложению Б "Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон" СП 42.13330.2016 основными показателями застройки являются:

коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (функциональной зоны);

коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (функциональной зоны).

В проекте приведен расчет показателей застройки для функциональной зоны среднеэтажной жилой застройки, в которую вносятся изменения по размещению планируемых многоквартирных жилых домов.

Функциональная зона среднеэтажной жилой застройки площадью 53 385 м².

Коэффициент плотности застройки: $48\,069 \text{ м}^2 / 53\,385 \text{ м}^2 = 0,9$, где

48 069 м² – общая площадь всех этажей всех зданий территории функциональной зоны по внешним размерам;

53 385 м² – площадь территории функциональной зоны.

Коэффициент плотности застройки составляет 0,9, что не превышает требуемый коэффициент плотности застройки – 1,7 для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) согласно пункту 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана.

Коэффициент застройки функциональной зоны среднеэтажной жилой застройки составляет:

$12\,904 \text{ м}^2 / 53\,385 \text{ м}^2 = 0,2$, где:

12 904 м² – площадь, занятая всеми зданиями и сооружениями.

Коэффициент застройки квартала составляет 0,2, что не превышает требуемый коэффициент застройки квартала – 0,4 для зоны застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности согласно приложению Б СП 42.13330.2016.

Функциональная зона застройки многоэтажными жилыми домами площадью 29 237 м².

Коэффициент плотности застройки:

$74\,950 \text{ м}^2 / 29\,237 \text{ м}^2 = 2,6$, где:

74 950 м² – общая площадь всех этажей всех зданий территории функциональной зоны по внешним размерам;

29 237 м² – площадь территории функциональной зоны.

Коэффициент плотности застройки составляет 2,6, что превышает

требуемый коэффициент плотности застройки – 2 для зоны застройки многоэтажными жилыми домами согласно пункту 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана. На территории функциональной зоны все расположенные здания и сооружения запроектированы и сданы в эксплуатацию по нормативам, отличным от ныне существующих. Обеспечить данную функциональную зону нормативным коэффициентом плотности застройки по существующим ныне нормам в условиях сложившейся застройки в границах функциональной не представляется возможным. Настоящий проект не предусматривает внесение изменений по размещению объектов капитального строительства в данную функциональную зону.

Коэффициент застройки:

$$8\,140\text{ м}^2 / 29\,237\text{ м}^2 = 0,3, \text{ где:}$$

8 140 м² – площадь, занятая всеми зданиями и сооружениями.

Коэффициент застройки квартала составляет 0,3, что не превышает требуемый коэффициент застройки квартала для зоны застройки многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями – 0,4 согласно приложению Б СП 42.13330.2016.

Функциональная зона специализированной общественной застройки площадью 33 585 м².

Коэффициент плотности застройки:

$$13\,052\text{ м}^2 / 33\,585\text{ м}^2 = 0,4, \text{ где:}$$

13 052 м² – общая площадь всех этажей всех зданий территории функциональной зоны по внешним размерам;

33 585 м² – площадь территории функциональной зоны.

Коэффициент плотности застройки составляет 0,4, что не превышает требуемый коэффициент плотности застройки – 2,4 для зоны специализированной общественной застройки согласно пункту 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана.

Коэффициент застройки:

$$4\,672\text{ м}^2 / 33\,585\text{ м}^2 = 0,1, \text{ где:}$$

4 672 м² – площадь, занятая всеми зданиями и сооружениями.

Коэффициент застройки квартала составляет 0,1, что не превышает требуемый коэффициент застройки квартала для зоны специализированной общественной застройки – 0,8 согласно приложению Б СП 42.13330.2016.

Многофункциональная общественно-деловая зона площадью 10 455 м².

Коэффициент плотности застройки:

$$10\,400\text{ м}^2 / 10\,455\text{ м}^2 = 1, \text{ где:}$$

10 400 м² – общая площадь всех этажей всех зданий территории функциональной зоны по внешним размерам;

10 455 м² – площадь территории функциональной зоны.

Коэффициент плотности застройки составляет 1, что не превышает требуемый коэффициент плотности застройки – 3,0 для многофункциональной

общественно-деловой зоны согласно пункту 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" генерального плана.

Коэффициент застройки:

$$2\,380\text{ м}^2 / 10\,455\text{ м}^2 = 0,2, \text{ где:}$$

2 380 м² – площадь, занятая под всеми зданиями и сооружениями.

Коэффициент застройки квартала составляет 0,2, что не превышает требуемый коэффициент застройки квартала для многофункциональной общественно-деловой зоны – 1,0 согласно приложению Б СП 42.13330.2016.

Для функциональной зоны озелененных территорий общего пользования коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки не устанавливаются. Расчет показателей застройки не требуется.

3. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно генеральному плану и проекту планировки района "Соломбала" на момент подготовки настоящей документации по проекту внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га, не предусмотрено зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

3.2. Размещение объектов местного значения

Согласно генеральному плану и проекту планировки района "Соломбала" на момент подготовки настоящей документации по проекту внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Советская, ул. Валявкина, просп. Никольский, ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га, предусмотрен планируемый объект местного значения: общеобразовательная организация, ориентировочный срок строительства 2027 год.

4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на многоквартирные жилые дома будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

5. Транспортные условия

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", транспортная связь обеспечивается по ул. Советской – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения, по ул. Валявкина и просп. Никольскому – магистральным улицам районного значения, и ул. Адмиралтейской – планируемой улице и дороге местного значения.

Ширина внутриквартальных проездов в жилой зоне принята не менее 6 метров. Ширина дорожек и тротуаров, расположенных на придомовой территории не менее 2,25 метров. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

Парковочные места организованы в соответствии с действующими сводами правил и местными нормативами градостроительного проектирования.

Документацией предусмотрена организация улично-дорожной сети, обеспечивающая проезды на проектируемой территории, в том числе пожарные проезды.

В непосредственной близости от территории проектирования расположены остановки общественного транспорта:

"МЖК", автобусы № 6, 42, 65;

"Красная кузница/ Улица Валявкина", автобусы № 6, 42, 65, 120.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда;

создание системы основных пешеходных направлений,

строительство внутриквартальных проездов с шириной проезжей части 6 метров.

Всего для территории проектирования предусмотрено 598 машино-мест:

368 машино-мест – открытые наземные парковки для существующей и планируемой застройки в границах территории проектирования;

66 машино-мест – за границами территории в зоне транспортной инфраструктуры (Т);

164 машино-места – встроенные в подземный паркинг планируемого жилого здания, встроенные в существующие жилые здания, здания гаражей и полузаглубленных паркингов.

Для планируемого размещение многоквартирного жилого дома в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:023011:17 и 29:22:023011:303 предусмотрено 84 машино-места (10 – в границах земельных участков, 40 – в подземном паркинге, 10 – за границами земельного участка, 24 – за границами территории в зоне транспортной инфраструктуры), из них 2 специализированных машино-места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов (не менее

10 процентов от расчетного количества машино-мест).

Требуемое количество машино-мест – 406 для проектируемой территории проектом обеспечивается при фактическом количестве 598 машино-мест в границах территории проектирования. Остановки общественного транспорта не попадают в границы территории проектирования.

Вариант размещения проездов, тротуаров, площадок, парковок приведен в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории.

6. Объекты социальной инфраструктуры

Настоящий проект предусматривает проектные решения по размещению многоквартирного жилого дома в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:023011:17 и 29:22:023011:303, а также размещение многоквартирных жилых домов согласно решениям застройки проекта планировки района "Соломбала" по ул. Валявкина и по 1-му Банному переулку.

Объем жилой площади и количества проживающих человек всей территории проектирования:

существующий в границах элемента планировочной структуры объем жилой площади ориентировочно составляет 54 694 м²;

планируемый объем жилой площади ориентировочно составляет 14 009 м², в том числе:

планируемый многоквартирный жилой дом в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:023011:17 и 29:22:023011:303 – 4 680 м²;

планируемые многоквартирные жилые дома (перспектива) согласно решениям застройки проекта планировки района "Соломбала" по ул. Валявкина и по 1-му Банному переулку – 4 680 м².

многоквартирный жилой дом ЖК "Капитан" по 1-му Банному переулку – 4 649 м².

Общий объем жилой площади, учитываемый в проекте – 68 703 м². Точные площади всех планируемых объектов капитального строительства будут определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации.

$54\,694\text{ м}^2 / 30\text{ м}^2/\text{чел.} = 1\,823$ человека учитывает утвержденный проект планировки района "Соломбала", где:

30 м²/чел – норма площади жилья в расчете на одного человека для стандартного типа жилого дома согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016.

$14\,009\text{ м}^2 / 35\text{ м}^2/\text{чел.} = 400$ человек – количество жителей в планируемом жилом фонде, где 35 м²/чел. – среднее арифметическое значение нормы площади жилья в расчете на одного человека, принятое согласно таблице 5.1

"Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016. Использование метода нахождения среднего значения обусловлено тем, что типы жилых домов и квартир, располагающихся на территории проектирования различны – тип бизнес-класса (норма площади жилья в расчете на одного человека 40 м²/чел.) и тип стандартного жилья (норма площади жилья в расчете на одного человека 30 м²/чел.).

Проект планировки территории учитывает общее количество проживающих – 2 223 человека.

Общий объем жилой площади учитываемый в функциональной зоны среднеэтажной жилой застройки, в которую вносятся изменения по размещению многоквартирных домов составляет 29 138 м², в том числе существующий – 15 129 м², планируемый – 14 009 м²: планируемый многоквартирный жилой дом в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:023011:17 и 29:22:023011:303 – 4 680 м², планируемые многоквартирные жилые дома (перспектива) согласно решениям застройки проекта планировки района "Соломбала" по ул. Валявкина и по 1-му Банному переулку – 5 200 м², многоквартирный жилой дом ЖК "Капитан" по 1-му Банному переулку – 4 649 м².

15 129 м² / 30 м²/чел. = 604 человека учитывает утвержденный проект планировки района "Соломбала" в зоне среднеэтажной жилой застройки, где:

30 м²/чел. – норма площади жилья в расчете на одного человека для стандартного типа жилого дома согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016.

14 009 м² / 35 м²/чел. = 400 человек – количество жителей в проектируемом многоэтажном многоквартирном жилом доме, где:

35 м²/чел. – среднее арифметическое значение нормы площади жилья в расчете на одного человека согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016. Использование метода нахождения среднего значения обусловлено тем, что типы жилых домов и квартир, располагающихся на территории проектирования различны – тип бизнес-класса (норма площади жилья в расчете на одного человека 40 м²/чел.) и тип стандартного жилья (норма площади жилья в расчете на одного человека 30 м²/чел.).

Зона среднеэтажной жилой застройки учитывает проживание 1 004 человека.

Доступность населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлена в томе 2 "Материалы по обоснованию проекта". Радиусы обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, приняты не более указанных в таблице 10.1 СП 42.13330.2016 и в соответствии с главой 2 местных нормативов градостроительного проектирования.

Ориентировочный расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения выполнен в соответствии с приложением Д

СП 42.13330.2016, а также согласно местным нормативам градостроительного проектирования и представлен в таблице 2.

Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры, приведены в томе 2 "Материалы по обоснованию проекта". Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения приведены в таблице 2.

Таблица 2

Расчетная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
			70 м ²	30 м ²		
	100 мест на 1 000 жителей ¹	180 мест на 1 000 жителей ¹	торговой площади на 1 000 жителей ¹	торговой площади на 1 000 жителей ¹	8 мест на 1 000 жителей ¹	350 м ² на 1 000 жителей ¹
2 223	222 места	400 мест	156 м ²	67 м ²	18 мест	778 м ²

В проекте выполнен анализ доступности населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями и представлена следующая расчетная информация.

6.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены на смежных территориях:

МБДОУ Детский сад № 167 "Улыбка", ул. Таймырская, д. 4, доступность – 190 метров, вместимость – 125 человек;

МБДОУ Детский сад № 167 "Улыбка" ул. Советская, д. 17, корп. 1, доступность – 240 метров, вместимость – 343 человека;

детский сад – ясли "Няня-клуб", ул. Советская, д. 11, корпус 1, доступность – на территории.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве – 222 места. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 300 метров. Доступность выполняется.

6.2. Общеобразовательные школы

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены на смежных территориях:

¹ Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты согласно приложению Д СП 42.13330.2016, а также согласно местным нормам градостроительного проектирования, утвержденным Решением Архангельской городской Думы от 20.09.2017 №567.

МБОУ СШ № 50 имени дважды Героя Советского Союза А.О. Шабалина, ул. Краснофлотская, д. 3, доступность – 100 метров, вместимость – 1 058 человек;

МБОУ Открытая школа, ул. Терехина, д. 3, доступность – 500 метров, вместимость – 116 человек;

МБОУ СШ № 1, ул. Комсомольская, д. 5, доступность – 1 000 метров, вместимость – 824 человека.

Планируемая общеобразовательная организация – школа на 320 мест, на территории проектирования.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве – 400 мест. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 – 750 метров. Доступность выполняется.

6.3. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания и бытового обслуживания

В границах территории проектирования и на смежных территориях расположены предприятия обслуживания первой необходимости – магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, предприятия общественного питания.

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве продовольственные товары – 156 м², непродовольственные товары – 67 м², предприятиям общественного питания – 18 мест. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность выполняется.

6.4. Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий и физкультурно-спортивные центры жилых районов:

Ближайшие существующие помещения для физкультурно-оздоровительных занятий расположены на смежных территориях:

спортивная школа № 6, просп. Никольский, д. 25, радиус доступности – 100 метров;

спортивная школа "Юниор" – на территории проектирования;

спортивная школа "Олимп", ул. Советская, д. 5, радиус доступности – 200 метров;

детско-юношеская спортивная школа "Парусный центр Норд им. Ю. С. Анисимова", ул. Советская, д. 1, радиус доступности – 600 метров;

детско-юношеская спортивная школа имени Л.К. Соколова, ул. Советская, д. 2, корп. 1, радиус доступности – 600 метров.

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается и не превышает 30 минут.

Расчетные нормы по предприятиям физической культуры и спорта местного значения для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве – 778 м².

6.5. Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены на проектируемой территории и в соседних микрорайонах в шаговой доступности:

ФГБУЗ "Северный медицинский клинический центр имени Н.А. Семашко ФМБА России", поликлиника для взрослых, детская поликлиника (на территории проектирования);

Радиус обслуживания до поликлиник и медицинских учреждений не должен превышать 1 000 метров. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность обеспечивается.

Нормативные требования по обслуживанию населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке проектом, выполняются.

Радиусы обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, приняты не более указанных в таблице 10.1 СП 42.13330.2016 и в соответствии с главой 2 местных нормативов градостроительного проектирования.

II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории в две очереди, учитывая взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории.

Продолжительность проектирования, строительства, реконструкции распределительных сетей на территории элемента планировочной структуры должны быть определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации. Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап проектирования	Этап строительства
Жилой фонд			
1	Многоквартирный жилой дом "Капитан" по 1-му Банному переулку – 1 очередь	Завершен	3 квартал 2023 года
2	Многоквартирный жилой дом в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:023011:17 и 29:22:023011:303 – 2 очередь	1 квартал 2023 г. – 1 квартал 2024 г.	3 квартал 2023 года– 4 квартал 2027 года

3	Многоквартирные жилые дома (перспектива) по ул. Валявкина и по 1-му Банному переулку – 3 очередь	Определяется дополнительно	Определяется дополнительно
---	--	-------------------------------	-------------------------------

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту внесения изменений в проект
планировки района "Соломбала"
муниципального образования
"Город Архангельск" в границах элемента
планировочной структуры: ул. Советская,
ул. Валявкина, просп. Никольский,
ул. Адмиралтейская площадью 17,3515 га

