



**ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 14 июня 2023 г. № 3370р

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах территориальной зоны Ж1, ограниченной ул. Сульфатной и ул. Заречной, площадью 4,7243 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 территориальной зоны Ж1, ограниченной ул. Сульфатной и ул. Заречной, площадью 4,7243 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 14 июня 2023 г. № 3370р

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки района "Соломбала"
муниципального образования "Город Архангельск"
в границах территориальной зоны Ж1, ограниченной
ул. Сульфатной и ул. Заречной, площадью 4,7243 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".
Технический заказчик: Нифанин Николай Геннадьевич.

Разработчик документации: Проектная организация - ООО "АКСК",
ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734, СРО-П-111-11012010 СРО "Союз проектировщиков".

Основание для разработки проекта внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах территориальной зоны Ж1, ограниченной ул. Сульфатной и ул. Заречной, площадью 4,7243 га (далее – проект внесения изменений в проект планировки):

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 8 апреля 2022 года № 1949р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах территориальной зоны Ж1, ограниченной ул. Сульфатной и ул. Заречной, площадью 4,7243 га";

здание на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" в границах территориальной зоны Ж1, ограниченной ул. Сульфатной и ул. Заречной, площадью 4,7243 га (далее – задание).

Проект внесения изменений в проект планировки 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-эпидеологическом 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 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";

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

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 – СП 476.1325800.2020);

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", утвержденными 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, муниципального образования "Город Архангельск".

В проекте внесения изменений в проект планировки 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 является:

- формирование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:22:021905:9 – индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками;

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

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

Проект внесения изменений в проект планировки 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 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: М 1:500.

Графические материалы разработаны по данным топографической съемки М 1:500.

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:

- границы существующих элементов планировочной структуры;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Красные линии не нашли отражения на чертеже планировки территории в виду их расположения за границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки.

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

2. Характеристика и местоположение градостроительного квартала

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северной Двины и является частью Соломбальского территориального округа города Архангельска.

Объектом градостроительного планирования является часть территории градостроительного квартала в границах ул. Сульфатной и ул. Заречной,

расположенной в Соломбальском территориальном округе города Архангельска.

Границами разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории являются:

с северной и западной стороны – р. Соломбалка;

с южной и восточной стороны – земли населенных пунктов.

Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки составляет 4,7243 га.

Климатические данные и местоположение района строительства

Район строительства – г. Архангельск.

Климатические условия – район ПА.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 33 0С.

Снеговой район – IV.

Расчетное значение веса снегового покрова – 2,4 кПа (240 кг/м²).

Ветровой район – II.

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

Зона влажности – влажная.

В настоящее время территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки занята одноэтажной деревянной индивидуальной жилой застройкой с хозяйственными постройками.

Существующая планировочная структура и архитектурно-пространственное решение соответствуют общим принципам, заложенными в генеральном плане.

В границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории имеются линейные объекты в виде внутриквартальных проездов шириной 3,5 метра. Тротуары отсутствуют.

Существующая инженерная инфраструктура представлена в виде воздушных линии электрообеспечения, связи.

Централизованные сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения отсутствуют.

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

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

третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения;

зона затопления, подтопления;

береговая полоса (прибрежная защитная полоса);

рыбоохранная зона;

водоохранная зона;

охранная зона инженерных коммуникаций (охранная зона ЛЭП).

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки:

зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки, в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки:

зона застройки индивидуальными жилыми домами (кодированное обозначение – Ж1).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Транспортная инфраструктура территории частично сформирована.

Транспортная связь обеспечивается по ул. Красных партизан – улице местного значения.

Предельные параметры разрешенного строительства надлежит принимать в зависимости от видов разрешенного использования земельных участков согласно правилам землепользования и застройки.

Основные виды разрешенного использования зоны застройки индивидуальными жилыми домами (кодированное обозначение – Ж1):

для индивидуального жилищного строительства (2.1)

бытовое обслуживание (3.3);

образование и просвещение (3.5);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

культурное развитие (3.6);

магазины (4.4);

благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования зоны застройки индивидуальными жилыми домами (кодированное обозначение – Ж1):

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);

блокированная жилая застройка (2.3);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

спорт (5.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

водный транспорт (7.3);

ведение огородничества (13.1);

ведение садоводства (13.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Вспомогательные виды разрешенного использования для всех объектов:

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).

Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон согласно генеральному плану представлены в таблице 1.

Таблица 1

Территориальные зоны	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность
Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)	0,4	3,0

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

Таблица 2

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки	Параметры функциональной зоны согласно генеральному плану	Планируемые проектные параметры I очередь строительства
--	---	--

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.	Коэффициент плотности застройки – 0,4.	Размещение индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:021905:9:
Максимальные размеры земельного участка – 2 000 кв. м.	Максимальная этажность - 3	этажность – 2;
Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.		высота объекта – 12 м.
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20.		Площадь земельного участка – 753 кв. м.
Предельное количество надземных этажей – 3.		Площадь застройки – 119 кв. м.
Предельная высота объекта не более 20 м.		Процент застройки – 15,8 %.
Минимальная доля озеленения территории – 15 %		Площадь озеленения – 634 кв. м.
		Процент озеленения – 84,2 %.
		Общая площадь по внешнему контуру здания – 238 кв. м.

В соответствии с местными нормативами плотность населения на территории проекта внесения изменений в проект планировки с низкой градостроительной ценностью на расчетный период 2025 год составляет 170 чел./га.

3. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

Пункт разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования и местных нормативов.

Местные нормативы устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории проекта внесения изменений в проект планировки объектами местного значения, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

3.1. Расчет численности проживающих людей

Проектным решением установлено количество проживающих в индивидуальном жилом доме – 3 человека.

Существующее положение: в границах планировочного района расположен 31 индивидуальный жилой дом с минимальным составом семьи 3 человека. Общая численность населения составляет – 93 человека.

Перспективное положение: планируемые к размещению 32 индивидуальных жилых дома с минимальным составом семьи 3 человека. Общая численность населения составит 96 человек.

Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений для индивидуальной застройки не нормируются.

Плотность населения

Расчет плотности населения (отношение численности населения к площади района) выполнен для всей территории проектирования площадью 4,7243 га:

$93 \text{ чел.} / 4,7243 = 20 \text{ чел./га}$ – существующая плотность населения;

$96 \text{ чел.} / 4,7243 = 21 \text{ чел./га}$ – планируемая плотность населения.

Планируемые мероприятия по размещению жилой застройки обеспечивают плотность населения в размере 21 чел./га, что не превышает требований местных нормативов.

4. Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения

4.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки, а также местными нормативами и представлен в таблице 3.

Таблица 3

Площадки	Удельные 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)
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,3	$0,3 * 96$	28,8	39,0	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	$0,1 * 96$	9,6	23,5	10
Для занятий физкультурой	1,0	$1,0 * 96$	96,0	102,3	10-30
Итого			134,4	164,8	
Для хозяйственных целей (в том числе ТБО)	0,15	$0,15 * 96$	14,4	75 (в т.ч.15)	20
Итого			14,4	75,0	
Всего			148,8	239,8	

Существующее положение: обеспеченность площадками различного назначения не выполняется.

Перспективное положение: требование по размещению придомовых площадок для индивидуального жилищного строительства в границах земельного участка, подлежащего застройке, не установлено. Проектным решением на территории общего пользования в границах планировочного района предусмотрено разместить 39,0 кв. м детских площадок (при требуемых 28,8 кв. м), 23,5 кв. м площадок для отдыха взрослого населения (при требуемых 9,6 кв. м), 102,3 кв. м спортивных площадок (при требуемых 96 кв. м), 75 кв. м хозяйственных площадок (при требуемых 14,4 кв. м), включая хозяйственные площадки общей площадью 60 кв. м для сушки белья размещаемых на каждом индивидуальном земельном участке на озелененных территориях, нормативное расстояние до окон домов не регламентируется. Обеспеченность и доступность в границах территории проектирования выполняется.

Согласно таблице 8.1 СП 476.1325800.2020 удельная площадь площадки для выгула собак – 400 – 600 кв. м. Проектом предусмотрено размещение площадки для выгула собак на озелененных территориях специального назначения, смежных с границами территории проектирования.

Согласно требованиям пункта 7.5 СП 42.13330.2016 общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10 процентов общей

площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для маломобильных групп населения (далее – МГН).

Расчет требуемой площади микрорайона (квартала) жилой зоны:

$$4,7243 * 10 \% = 0,47243 \text{ га},$$

где 4,7243 га – площадь функциональной зоны Ж1

Допустимое сокращение площади площадок на 50 процентов в зависимости от климатической зоны ПА: $0,47243 \text{ га} * 50 \% = 0,236 \text{ га}$ или 236 кв. м.

Планируемая к размещению площадь площадок общего пользования в пределах границ территории проектирования составляет 239,8 кв. м. – обеспеченность выполняется.

В сравнении с требуемой площадью площадок общего пользования обеспеченность выполняется.

4.2. Озелененные территории и зелёные зоны

4.2.1. Озелененные территории микрорайона

Согласно правилам землепользования и застройки предусмотрена планировка индивидуальной жилой застройки с долей озеленения каждого приусадебного участка не менее 15 процентов;

озелененные территории общего пользования представлены в виде газонов вдоль тротуаров и дорог, озелененных полей в пределах охранной зоны ЛЭП, озелененных территорий вне границ ИЖС.

Требуемая площадь озеленения разрабатываемой территории обеспечивается в размере 1,92548 га.

Доступность озелененных территорий микрорайона, в том числе до детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения выполняется в пределах территории проектирования и составляет менее 30 минут пешей ходьбы, уровень обеспеченности выполняется.

4.2.2. Озеленение общего пользования

Обеспеченность существующими объектами озеленённых 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.

4.3. 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			
	Дошкольные образовательные учреждения	Общеобразовательные школы	Предприятия торговли	Предприятия общественного питания (рестораны, кафе, столовые)
Нормативный показатель	100 мест на 1 тыс. человек	180 мест на 1 тыс. человек	100 кв. м торговой площади на 1 тыс. человек, (70*кв. м продовольственных товаров / 30*кв. м непродовольственных)	8 мест на 1 тыс. человек
Проектный показатель на 96 человек	10 мест	18 мест	10 кв. м (7 кв. м / 3 кв. м)	1 место

4.3.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

МБДОУ Детский сад № 183 комбинированного вида "Огонёк" (ул. Мещерского, д. 13) – 119 мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 800 метров. Доступность выполняется.

4.3.2. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

МБОУ СШ № 62 им. Героя Советского Союза В.Ф. Маргелова (ул. Кедрова, д. 34) – 279 мест.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 800 метров. Доступность выполняется.

4.3.3. Предприятия торговли, 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:

супермаркет "Пятерочка", ул. Полярная, дом 17, корп. 1 – 250 кв. м торговой площади;

кафе-бар "Империял", ул. Адмирала Кузнецова, дом 2, корп. 1 – 20 мест;

Расчетные нормы для территории проектирования обеспечиваются:

250 кв. м. торговой площади продовольственными и непродовольственными товарами при необходимом количестве 10,0 кв. м;

20 мест общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве 1 место.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания 500 метров предприятиями торговли и общественного питания. Доступность выполняется.

4.3.4. Объекты физической культуры и спорта местного значения

Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно местным нормативам 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	$45 * 0,096 = 5$ мест
Спортзал	кв. м площади пола	350	$350 * 0,096 = 34$ кв. м
Бассейн	кв. м зеркала воды	75	$75 * 0,096 = 8$ кв. м.

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта выполняется в границах городского округа "Город Архангельск". Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

теннисный корт, открытая спортивная и баскетбольная площадка, спортзал в МБОУ СШ № 62 им. Героя Советского Союза В.Ф. Маргелова, (ул. Кедрова, д. 34) площадью зала 200 кв. м при требуемом количестве 34 кв. м;

тир "Спорт" (ул. Кедрова, д. 34, стр. 2) площадью зала 270 кв. м;

детский спортивный центр (ул. Советская, д. 25) площадью зала 150 кв. м.

Уровень обеспеченности бассейнами городского значения выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

Ближайший физкультурно-оздоровительный центр – центр развития спорта "Норд арена" (просп. Советских космонавтов, д. 179) площадью зеркала воды 260 кв. м.

4.3.5. Объекты социального и коммунально-бытового обеспечения

Нормативы обеспеченности объектами социального и коммунально-бытового обеспечения согласно местных нормативов 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	$9 * 0,096 = 1$
Бани, сауны	мест	8	$8 * 0,096 = 1$
Гостиницы	мест	6	$6 * 0,096 = 1$

В соседних микрорайонах расположены предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, изготовление ключей, ремонт техники с общей численностью 4 рабочих места:

парикмахерский салон "Марлен" (ул. Адмирала Кузнецова, д. 13) – 1 рабочее место;

мастерская по ремонту обуви "Экспресс-ремпо" (ул. Кедрова, д. 25) – 1 рабочее место;

изготовление ключей (ул. Советская, д. 25) – 1 рабочее место;

мастерская по ремонту и пошиву одежды "Стежок" (ул. Советская, д. 65) – 1 рабочее место.

В соседних микрорайонах расположены предприятия периодического посещения (бани, сауны) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы транспортной доступности не более 1 часа общим количеством 60 мест:

баня "Соломбальские бани" (наб. Георгия Седова, д. 1) – 50 мест;

сауна "Жар де Пар" (просп. Никольский, д. 78) – 10 мест.

В соседних микрорайонах расположены предприятия эпизодического посещения (гостиницы) в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы транспортной доступности не более 2 часов общим количеством 78 мест:

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

Обеспеченность и доступность предприятиями коммунально-бытового обслуживания выполняется.

4.3.6. Предприятия связи

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

почтовое отделение № 13 Почты России (ул. Кедрова, д. 39).

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

4.3.7. 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 "Город Архангельск".

4.3.8. 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. Потребность обеспечивается государственными бюджетными учреждениями здравоохранения.

На территории, смежной с территорией проектирования расположены:

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

Уровень обеспеченности выполняется в территориальной доступности 1 000 метров.

4.4. Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий

За границами территории проектирования располагается Пожарно-спасательная часть № 4 (ул. Полярная, д. 2).

Уровень обеспеченности и территориальной доступности для территории проектирования в границах зоны обслуживания радиусом не более 3 километров выполняется в полном объеме.

5. Характеристики объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры

5.1. Объекты санитарной очистки территории

Нормативы образования твёрдых 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 и представлены в таблице 7.

Таблица 7

Показатель	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Норма накопления твёрдых бытовых отходов для жилищного фонда		1,7	$1,7 * 96 = 163,2$ куб. м/год
Норма накопления жидких бытовых отходов для жилищного фонда необеспеченного сетями водоотведения	куб. м на 1 чел. в год	2,56	$2,56 * 96 = 245,76$ куб. м /год
Норма накопления крупногабаритного мусора		0,086	$0,086 * 96 =$ куб. м /год

Проектом внесения изменений в проект планировки предусмотрена к размещению площадка твердых бытовых отходов площадью 15 кв. м, включая отсек для крупногабаритных отходов. Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских свалках твердых бытовых отходов.

Специализированные организации обеспечивают утилизацию жидких бытовых отходов путем их сбора из локальных очистных сооружений индивидуальных жилых домов.

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

5.2. Объекты электроснабжения

Нормативы, применяемые для расчетов системы электроснабжения, представлены в таблице 8, показатели электропотребления – в таблице 9.

Таблица 8

Функциональное назначение территории	Единица измерения	Значение показателя	Формула расчета
Жилая застройка	Вт/кв. м общей площади зданий	30	$30 * 5415 = 162,45$ кВт

Обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется путем сохранения существующей трансформаторной подстанции на смежных территориях.

Таблица 9

Степень благоустройства	Электропотребление (кВт*ч/год на 1 чел.)	Использование максимума электрической нагрузки (чел./год)	Примечание
Жилые объекты, не оборудованные стационарными электроплитами			
Без кондиционеров	1 870	5 200	$1\,870 * 96 = 179,52$ МВт*ч/год на 1 чел.
С кондиционерами	2 200	5 700	$2\,200 * 96 = 211,2$ 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.

5.3. Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение: в границах территории проектирования отсутствуют централизованные сети водоснабжения и водоотведения. Обеспечение питьевой водой выполняется из шахтных колодцев, скважин или привозной бутилированной водой. Водоотведение обеспечивается применением локальных очистных сооружений индивидуальных жилых домов. Сток дождевых и талых вод обеспечивается уклоном территории в пониженные места, дренажные каналы.

Перспективное положение: в соответствии с генеральным планом планируется строительство централизованных сетей водоснабжения и водоотведения на смежных территориях с последующей возможностью подключения жилой застройки.

Технологическое подключение выполняется на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями.

Норматив обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведения принимается не менее 96,0 куб. м на 1 человека в год, что составляет – 9,2 тыс. куб. м/год ($96 * 96$ чел.).

Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории (территория квартала 4,7243 га) 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)		
До 5 га	50	$50 * 4,7243 = 236,22$ куб. м/сут.

Планируемая обеспеченность территории проектирования объектами водоснабжения и водоотведения в части размещения подземных инженерных сетей выполняется в соответствии с генеральным планом. Подключение к централизованным городским инженерным сетям выполняется согласно договорам на технологическое подключение ресурсоснабжающих организаций.

5.4. Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования отсутствуют сети газоснабжения.

Перспективное положение: в соответствии с генеральным планом планируется строительство централизованных сетей газоснабжения на смежных территориях с последующей возможностью подключения жилой застройки.

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, куб. м/год на 1 человека 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 1 человека в год и составляет 11,52 тыс. куб. м в год.

Обеспечение объектами газоснабжения осуществляется с учетом нормативов потребления природного газа, представленных 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	23	$23 * 96 = 2208$
Отопление		7	$7 * 96 = 672$

5.5. Объекты теплоснабжения

Существующее положение: теплоснабжение жилой застройки обеспечивается посредством индивидуальных источников тепла (дровяные печи, индивидуальные мини-котельные), в границах территории проектирования отсутствуют централизованные тепловые сети.

Перспективное положение: в соответствии с генеральным планом планируется строительство централизованных сетей теплоснабжения на смежных территориях с последующей возможностью подключения жилой застройки.

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

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение жилых зданий составит 0,003 Гкал/год ($0,5 \text{ ккал/год} * 5415 \text{ кв. м}$). Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

6. Характеристика планируемого развития территории

Существующее положение: существующая застройка и инженерные сети сносу (демонтажу) не подлежат.

Местоположение существующих инженерных сетей, объектов капитального строительства, различных строений и сооружений отражено в графической части материалов по обоснованию, лист "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".

Перспективное положение:

реконструкции жилого дома, попадающего в охранную зону линия электропередач (ЛЭП) (ул. Сульфатная, д. 2, корп. 2);

строительство индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:021905:9;

размещение объектов капитального строительства предусмотрено с учетом нормативных отступов от границ земельных участков 3 метра.

Технико-экономические показатели и площади нормируемых элементов дворовой территории представлены в таблице 12.

Таблица 12

№ п\п	Наименование	Ед. изм.	Существ. положение	I очередь развития
1	2	3	4	6
1	Территория в границах проектирования:	га	4,7243	4,7243
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		4,7243	4,7243
2	Площадь застройки, в том числе:	га	0,2896	0,3015
	Индивидуальными жилыми домами		0,2896	0,3015
3	Улично-дорожная сеть, в том числе:	га	0,1599	0,63959
4	Дворовые территории и территории общего пользования:	га	-	0,02398
	Площадки для игр детей		-	0,0039
	Площадки для отдыха взрослого населения		-	0,0235
	Площадки для занятий спортом и физкультурой		-	0,01023
	Площадка для хозяйственных целей		-	0,0075
5	Площадь озеленения	га	4,2748	3,76548
6	Процент озеленения	%	91	78
7	Процент застройки	%	6,1	6,4
8	Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади функциональной зоны)	Нормативный показатель согласно СП 42.13330.2016		
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	0,2	0,061 (0,2896/4,7243)	0,064 (0,3015/4,7243)
	Коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий к площади функциональной зоны):	Нормативный показатель согласно генерального плана		
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	0,4	0,12 (0,5792/4,7243)	0,13 (0,6030/4,7243)

9	Общая площадь (по внешним размерам зданий) индивидуальной жилой застройки	га	0,5792	0,6030
10	Плотность населения	чел./га	20	21
11	Количество населения	чел.	93	96

6.1. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры

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

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

Существующее положение:

транспортная доступность к территории проектирования осуществляется с улицы местного значения – ул. Красных партизан;

внутриквартальные проезды: ул. Заречная, ул. Сульфатная не соответствуют нормативной ширине;

территория проектирования не обеспечена парковочными местами;

обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется такси и автобусными маршрутами № 5, 9;

остановки общественного транспорта расположены за границами территории проектирования на расстоянии не менее 500 метров.

Перспективное положение:

изменения улично-дорожной сети планируются в части размещения внутриквартальных проездов по ул. Заречной и ул. Сульфатной с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное) с обеспечением нормативных показателей:

расчетная скорость движения – 30-40 км/ч;

ширина полосы движения – 3,0-3,5 метров;

число полос движения – 2;

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

наибольший продольный уклон – 80 промилле;

ширина тротуара – не менее 1 м;

для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из асфальтобетона или тротуарной плитки с бордюрным камнем;

размещение в границах территории проектирования парковочных стоянок.

Парковочные места для постоянного хранения автотранспорта индивидуальной жилой застройки предусмотрено размещать в границах земельных участков для индивидуального жилищного строительства на открытых стоянках с твердым покрытием или в индивидуальных гаражах

отдельно стоящих или встроенно-пристроенных в индивидуальные жилые дома.

Расчет парковочных мест (гостевые автостоянки с твердым покрытием) для индивидуальной жилой застройки выполнен в соответствии с региональными нормативами из расчета одно машино-место на 10 домов.

Для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и МГН 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 Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001.

Требуемое количество парковочных машино-мест представлено в таблице 13.

Таблица 13

№ п/п	Наименование	Расчет	Требуемое количество	Принятое проектом количество
1	Индивидуальный жилой дом	1 машино-место / 10 домов * 33 дома	4	4
	Итого		4	4
	В том числе машино- места для МГН 10 %	4 * 10 %	1	1
	В том числе специализированное расширенное машино-место для МГН 5 %	4 * 5 %	1	1

Принятые проектные решения

Проектом предусмотрено разместить:

для индивидуальной жилой застройки 4 машино-места гостевых автостоянок, включая 1 машино-место для МГН на территории общего пользования, при требуемом количестве 4 машино-места.

Размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей принято в соответствии с противопожарными требованиями не менее 10 метров от проемов зданий.

Обеспеченность населения территории проектирования гостевыми автостоянками выполняется и обеспечивается в пешеходной доступности не более 800 метров, а для хранения автомобилей инвалидов – в границах участков индивидуального жилищного строительства, на расстоянии не более 50 метров от входа в жилые здания.

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			Наименование объекта	Показатели объекта			
				Плотность застройки ¹ , тыс. кв. м/га	Высота ² , м	Застроенность ² , %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс. кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), машино-мест	Примечания, емкость/мощность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
-	1	Индивидуальное жилищное строительство	0,0753	0,4	20	20	Индивидуальный жилой дом	0,238	-	-	-

¹ плотность застройки функциональной зоны согласно генеральному плану

² предельные параметры приняты согласно правилам землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка

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

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

жилищная сфера;

благоустройство жилой застройки;

развитие внутриквартальных проездов и системы пешеходных связей;

инженерная, транспортная, коммунальная инфраструктура.

Очередность планируемого развития территории в проекте внесения изменений в проект планировки принята по решению Технического заказчика в одну очередь: 2022 – 2025 год.

Развитие территории включает в себя:

размещение индивидуального жилищного строительства в границах проектирования;

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.

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 15.

Таблица 15.

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
Очередь развития – 2022 – 2025 годы		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет в 2022 году
2 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий в 2022 – 2023 годах
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2023 – 2024 годы
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2023 – 2024 годы
5 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2024 – 2025 годы

к проекту внесения изменений в проект
планировки района "Соломбала"
муниципального образования
"Город Архангельск" в границах
территориальной зоны Ж1, ограниченной
ул. Сульфатной и ул. Заречной,
площадью 4,7243 га



Условные обозначения		
Сущ-в.	Проек-т.	Наименование
		Границы элемента планировочной структуры (границы разработки (проекта) планировки территории)
		Границы земельных участков
		Зона застройки индивидуальными жилыми домами/зона планировочного размещения объектов капитального строительства за чертой застройки
		Третьей пояс санитарной охраны источника водоснабжения
		Зона затопления
		Береговой полоса
		Рыбосохрания зона
		Охранная зона ЛЭП
		Границы планировочного размещения объектов капитального строительства

Территория элемента планировочной структуры подвержена опасным гидрологическим процессам (затоплению, подтоплению) и относится к водоохранной зоне.

Бир. № до ат.	Пол. и дата	Рам. инв. №

							59.22 - ПИЛ.1				
							Проект «Исследования и проект планировки работы «Соловьиный» коммунального образования «Город Армавирский» в границах территории административного ЖЭО, расположенной ул. Суфиевой и ул. Зарской, площадью 0,728 га.				
Разр./Безразр.	Дизайн	Навод.	Полотно	догов.			г. Армавирский, Соловьишский территориальный округ				
Розб./Бездор.	Луговой			0.01.12			Станы	Ласт	Ластов		
Проверка/З	Путинки			0.01.12			П	2	Ластов		
ГИПТ	Артемьев			0.01.12							
Норм. контр.							Мероприятия территории М 1:000				
							ООО "АКСИС"				

Формат А2