



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 9 июня 2025 г. № 963

Об утверждении проекта планировки территории в Соломбальском территориальном округе г. Архангельска в границах ул. Терехина, ул. Смолокурова, ул. Маяковского, просп. Никольского

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, **постановляю:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории в Соломбальском территориальном округе г. Архангельска в границах ул. Терехина, ул. Смолокурова, ул. Маяковского, просп. Никольского.

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 9 июня 2025 г. № 963

ПРОЕКТ
планировки территории в Соломбальском
территориальном округе г. Архангельска в границах ул. Терехина,
ул. Смолокурова, ул. Маяковского, просп. Никольского

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 планировки территории в Соломбальском территориальном округе г. Архангельска в границах ул. Терехина, ул. Смолокурова, ул. Маяковского, просп. Никольского (далее – проект планировки территории) содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа "Город Архангельск".

Объектом градостроительного планирования является элемент планировочной структуры: ул. Терехина, ул. Смолокурова, ул. Маяковского, просп. Никольского, расположенный в Соломбальском территориальном округе города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки территории составляет 4,3176 га.

Заказчик проекта – ООО "Управляющая рынком компания "Терехина-5".

Основание для разработки проекта планировки территории: распоряжение Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 25 января 2019 года № 168р "О подготовке проекта планировки территории в Соломбальском территориальном округе г. Архангельска в границах ул. Терехина, ул. Смолокурова, ул. Маяковского, просп. Никольского";

техническое задание на подготовку проекта планировки территории в Соломбальском территориальном округе г. Архангельска в границах ул. Терехина, ул. Смолокурова, ул. Маяковского, просп. Никольского, утвержденное распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 25 января 2019 года № 168р.

Проект планировки территории 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;

СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и Застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 - 89*", утвержденного приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 года № 1034/пр (с изменениями);

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)" (с изменениями), (далее – Постановление № 460-пп);

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 городского округа "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567, (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);

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

решением Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 "Об утверждении Правил благоустройства городского округа "Город Архангельск" (с изменениями);

иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск", с учетом положений нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа "Город Архангельск", охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

При разработке проекта планировки территории учитываются основные положения проекта планировки района "Соломбала".

Целью разработки проекта планировки территории являются:
 размещение объекта общественного питания;
 определение параметров функциональных зон и объектов общественного назначения, а также зоны отдыха и социального обслуживания населения с учетом существующего здания Центрального Соломбальского рынка и в дальнейшем благоустройства территорий вокруг него.

Проект планировки территории определяет:
 концепцию архитектурно-пространственного развития территории.
 параметры перспективной застройки.
 очередность освоения территории.
 организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания.
 развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по обоснованию проекта.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

а) чертежи планировки территории (М 1: 1000), на которых отображаются:

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

б) 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;

в) положения 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.

Чертеж проекта планировки территории представлен в приложении к настоящему проекту планировки территории.

2. Градостроительная ситуация

2.1. Характеристика и местоположение проектируемой территории

Территория, определенная для разработки проекта планировки территории, расположена в центральной части Соломбальского территориального округа г. Архангельска в границах ул. Терехина, ул. Смолокурова, ул. Маяковского, просп. Никольского. Общая площадь территории составляет 4, 3176 га (земельные участки не принадлежат Заказчику ни на праве собственности, ни на праве аренды).

Проектируемая территория имеет сформировавшуюся систему магистральных улиц районного значения и улиц местного значения.

С юго-запада участок ограничен просп. Никольским (магистральная улица районного значения), с северо-запада – ул. Маяковского (улица местного значения), с северо-востока – ул. Смолокурова (улица местного значения) и с юго-востока – ул. Терехина (магистральная улица районного значения).

Проектируемый объект – центральное здание ТЦ "Соломбала" по ул. Терехина, д. 5.

Подготовка проекта планировки территории осуществлена на основании действующего проекта планировки района "Соломбала". Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки территории разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными при разработке проекта планировки района "Соломбала" и правилами землепользования и застройки.

В основу предложенного градостроительного решения заложены принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории
- создание условий для благоприятной экологической среды и жизнедеятельности

- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обоснованием инженерной инфраструктуры.

- создание безопасной среды.

Внутриквартальные проезды должны быть на нормативном расстоянии от зданий и сооружений с нормируемой шириной проезда, вдоль проездов устраиваются тротуары. Формируется комфортная и доступная среда для жизнедеятельности маломобильных групп населения.

2.2. Климатические данные района строительства

Район строительства	г. Архангельск
Климатические условия	район II А
Расчетная зимняя температура	-33 °С

Снеговой район	1V
Расчетное значение веса снегового покрова	2,4 кПа (кгс/кв. м)
Ветровой район	II
Нормативное значение ветрового давления	0,30 кПа (30 кгс/кв. м)
Зона влажности	влажная

2.3. Требования к результатам работы

Решения проекта планировки территории обусловлены ее положением в составе города, социальным содержанием, перспективами развития города.

Проектные решения определяются с учетом удобства транспортной доступности и организации проездов, обеспечивающих безопасность движения.

Принятые решения в ходе разработки проекта планировки территории обоснованы.

Основные материалы проекта планировки территории соответствуют строительным нормам и правилам, нормативным документам в сфере градостроительства.

Целью разработки проекта планировки территории является определение параметров функциональных зон и объектов бытового назначения, а также зоны отдыха и социального обслуживания населения с учетом существующего здания Центрального Соломбальского рынка и в дальнейшем благоустройства территорий вокруг него.

2.4. 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 существующей разноэтажной застройкой, общественными и административными объектами, инженерными сетями.

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

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, открытых парковок (стоянок), тротуаров, газонов. Парки, скверы на данной территории присутствуют.

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

зона смешанной и общественно-деловой застройки;

зона транспортной инфраструктуры.

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

зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1);

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.

Основные виды разрешенного использования зоны смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1):

- 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);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- образование и просвещение (3.5);
- культурное развитие (3.6);
- религиозное использование (3.7);
- общественное управление (3.8);
- обеспечение научной деятельности (3.9);
- государственное управление (3.8.1)
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- 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);
- историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешенные виды использования зоны смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1):

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- общежития (3.2.4);
- 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);
- водный транспорт (7.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- благоустройство территории (12.0.2);

обеспечение обороны и безопасности (8.0).

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);
 воздушный транспорт (7.4);
 улично-дорожная сеть (12.0.1).

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

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

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:

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).

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

2.5. Зоны с особыми условиями использования территории

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 планировки территории расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

зона охраны объекта культурного наследия;
 зона археологического наблюдения "Б";
 зона археологического наблюдения "В";
 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа;
 зона подтопления;
 второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения;
 третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;
 третья подзона 29:00-6.454, четвертая подзона 29:00-6.453, пятая подзона 29:00-6.452, шестая подзона 29:00-6.451 приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги).

2.6. 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

2.6.1. Расчет численности проживающих людей

Согласно пункту 4 статьи 28 местных нормативов, расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений для индивидуальной застройки не нормируются.

Согласно местным нормативам и региональным нормативам количество проживающих в малоэтажной жилой застройке определяется как 3 человека на дом, что соответствует установленному диапазону от 2,8 до 3,2 человека.

Для расчетов предполагается, что в каждом доме проживает семья из трех человек.

Количество индивидуальных жилых домов – 1.

Расчетное количество человек составляет – 3 чел.

Плотность населения (отношение численности населения к площади жилого района, жилой зоны) – 3 чел. / 4,3176 га = 1 чел./га.

Проектом рост численности населения на территории проектирования не предусмотрен. Плотность населения в границах проектируемой территории – 1 чел./га, что не превышает нормативы, установленные местными нормативами г. Архангельска, где средняя плотность на территории г. Архангельска к 2025 году 210 чел./га, а высокая – 240 чел./га.

2.6.2. Расчет коэффициента плотности застройки

Коэффициент плотности застройки составляет:

16 629 кв. м / 43 176 кв. м = 0,4, где:

16 629 кв. м – общая площадь всех этажей всех зданий территории проектирования по внешним размерам;

43 176 кв. м – площадь территории функциональной зоны.

Коэффициент плотности застройки 0,4, что не превышает требуемый коэффициент плотности застройки – 1,7 для зоны смешанной и общественно-деловой застройки согласно пункту 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана.

Коэффициент застройки составляет:

$7\,924 \text{ кв. м} / 43\,176 \text{ кв. м} = 0,18$, где:

7 924 кв. м – площадь, занятая под всеми зданиями и сооружениями функциональной зоны.

Коэффициент застройки квартала составляет 0,18, что не превышает требуемый коэффициент застройки для общественно-деловой многофункциональной зоны застройки – 1,0 согласно приложению Б СП 42.13330.2016.

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

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории.

Согласно пункту 11 статьи 29 местных нормативов на каждом индивидуальном участке должна обеспечиваться возможность дворового благоустройства.

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

Площади нормируемых элементов дворовой территории:

детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) – $0,7 \text{ кв. м} / \text{чел.} \times 3 \text{ чел.} = 2,1 \text{ кв. м}$;

площадки для занятий физкультурой взрослого населения – $0,7 \text{ кв. м/чел.} \times 3 \text{ чел.} = 2,1 \text{ кв. м}$;

площадки отдыха взрослого населения – $0,2 \text{ кв. м/чел.} \times 3 \text{ чел.} = 0,6 \text{ кв. м}$;

площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора) – $0,03 \text{ кв. м/чел.} \times 3 \text{ чел.} = 0,09 \text{ кв. м}$;

площадки для выгула собак – 400 кв. м.

Проектным решением предусмотрено размещение нормируемых элементов дворовой территории в границах индивидуального земельного участка с обеспечением нормативных санитарных требований.

В пределах территории проектирования размещение площадок для выгула собак согласно "СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов", утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 января 2020 года № 33/пр, площадью 400 - 600 кв. м и с отступами 40 м от фасадов жилых и общественных зданий

не представляется возможным, в связи со сложившейся застройкой и наличием санитарно-защитной зоны источника водоснабжения.

Проектом предусмотрено размещение площадки для выгула собак на озелененных территориях специального назначения, за границами территории проектирования.

2.6.4. Расчет парковочных мест

Минимально допустимое количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых и общественно-деловых зон, а также размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха и курортных зон рассчитывается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп.

Хранение автомобилей жителей зоны индивидуальной жилой застройки предполагается в границах индивидуального земельного участка. Также для зоны индивидуальной жилой застройки необходимо предусматривать гостевые автостоянки с твердым покрытием на территориях общего пользования из расчета 1 машино-место на 10 домов.

Расчет требуемого количества машино-мест для объектов торговли (ТЦ "Авеню", ТЦ "Тройка") общей площадью 3 954 кв. м, расположенных вдоль просп. Никольский составляет:

$3\,954 \text{ кв. м} \times 1 \text{ машино-место} / 50 \text{ кв. м} = 79 \text{ машино-мест.}$

Расчет требуемого количества машино-мест для общественного здания (административное здание "Гидрогеографического предприятия") общей площадью 460 кв. м:

$460 \text{ кв. м} \times 1 \text{ машино-место} / 170 \text{ кв. м} = 3 \text{ машино-места.}$

Расчет требуемого количества машино-мест для муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения городского округа "Город Архангельск" "Открытая (сменная) школа":

$1\,085,3 \text{ кв. м} \times 1 \text{ машино-место} / 440 \text{ кв. м} = 2 \text{ машино-места.}$

Расчет требуемого количества машино-мест для посетителей парка аттракционов общей площадью 3 815 кв. м, в соответствии с видом разрешенного использования "Развлечение":

$3\,815 \text{ кв. м} \times 1 \text{ машино-место} / 300 \text{ кв. м} = 13 \text{ машино-мест.}$

Расчет требуемого количества машино-мест для здания торгового центра "Соломбала" общей площадью 3 186 кв. м:

$3\,186 \text{ кв. м} \times 1 \text{ машино-место} / 50 \text{ кв. м} = 64 \text{ машино-места.}$

Расчет требуемого количества машино-мест для планируемого объекта общественного питания общей площадью 648 кв. м:

$588 \text{ кв. м} / 60 \text{ кв. м} = 10 \text{ машино-мест.}$

Итого: общее количество м/мест для стоянки автотранспорта составляет 172 машино-места. Из них 10 процентов – 17 машино-мест для личного

транспорта маломобильных групп населения. В границах проекта планировки территории предусмотрено 172 машино-места.

2.7. Объекты социальной инфраструктуры

Элемент планировочной структуры, в котором находится отведенная территория, расположен в непосредственной близости от центральных улиц и насыщен объектами социальной инфраструктуры. Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по приложению Д СП 42.13330.2016, а также в соответствии с местными нормативами.

Общее расчетное количество жителей территории – 3 человека.

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения приведены в таблице 1.

Таблица 1

Показатель	Количество мест				
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары	
Норм. показатель	100 мест на 1 тыс. чел.	180 мест на 1 тыс. чел.	70 кв. м торг. площади на 1 тыс. чел.	30 кв. м на 1 тыс. чел.	8 мест на 1 тыс. чел.
Численность населения – 3 человека	1	1	1 кв. м	1 кв. м	1

2.7.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения располагаются по адресу:

детский сад № 167 "Улыбка" по адресу: г. Архангельск, ул. Советская, д. 17, корп. 1 на 125 мест (450 метров – пешеходная доступность 10 минут);

детский сад № 140 "Творчество" по адресу: г. Архангельск, просп. Никольский, д. 88, корп. 1 на 125 мест (200 метров – пешеходная доступность 10 минут).

2.7.2. Общеобразовательные школы

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения располагаются по адресу:

МБОУ "Открытая (сменная) школа" по адресу: г. Архангельск, ул. Терехина, д. 3 на 450 мест (150 метров – пешеходная доступность 5 минут);

МБОУ СШ № 50 по адресу: г. Архангельск, ул. Краснофлотская, д. 3 на 1 000 мест (600 метров – пешеходная доступность 10 минут).

2.7.3. 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. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями, доступность выполняется.

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

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

фитнес-клуб "Palestra", по адресу: г. Архангельск, просп. Никольский, д. 33, корп. 1 (150 метров – пешеходная доступность 5 минут);

детская футбольная школа "Юниор", по адресу: г. Архангельск, ул. Советская, д. 25 (180 метров – пешеходная доступность 5 минут);

школа единоборств "Спарта", по адресу: г. Архангельск, ул. Советская, д. 10 (800 метров – пешеходная доступность 15 минут).

2.7.5. Поликлиники и медицинские учреждения

Ближайшие существующие поликлиники и медицинские учреждения расположены на смежных территориях:

Соломбальская поликлиника СМКЦ им. Семашко, по адресу: г. Архангельск, ул. Адмиралтейская, д. 2 (700 метров – пешеходная доступность 15 минут).

Архангельская городская клиническая больница № 7 (взрослая поликлиника), по адресу: г. Архангельск, ул. Ярославская, д. 42 (800 метров – пешеходная доступность 15 минут).

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.

2.7.6. Отделения связи и банки

Ближайшие существующие отделения связи и банки расположены на смежных территориях:

пункт почтовой связи № 20 (торгово-развлекательный центр "Соломбала Молл", ул. Советская, д. 25), радиус доступности 250 метров;

банк "СберБанк" по адресу: г. Архангельск, ул. Терехина, д. 9 (200 метров – пешеходная доступность 5 минут);

банк "Почта банк" (торгово-развлекательный центр "Соломбала Молл", ул. Советская, д. 25), радиус доступности 250 метров.

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

2.8. Система транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание будет осуществляться по существующей уже сложившейся схеме г. Архангельска в соответствии с планом развития города.

С юга-запада участок ограничен просп. Никольским, который является центральным проспектом микрорайона Соломбала общегородского значения.

В непосредственной близости и пешеходной доступности с северо-востока находится ул. Советская, являющаяся также городской транспортной магистралью. И в том, и в другом случае обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется несколькими автобусными маршрутами.

Изменение существующего транспортного обслуживания населения проектом не предусматривается. Проектируемые пешеходные дорожки и тротуары проектируются шириной не менее 2,5 метра, проезды и подъезды к хозяйственным, складским площадкам шириной не менее 6,0 метра. По всей проектируемой территории равномерно распределены парковки личного и гостевого автотранспорта.

2.9. Противопожарные мероприятия

Подъезд пожарных машин обеспечивается согласно требованиям пунктов 8.1., 8.2 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты", утвержденных приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (МЧС России) от 24 апреля 2013 года № 288. А также с учетом основных параметров автолестниц в соответствии с НПБ 188-2000 "Автолестницы пожарные. Основные технические требования. Методы испытаний", утвержденных приказом ГУГПС МВД России от 13 июня 2000 года № 31.

Наружное пожаротушение обеспечивается пожарными гидрантами (R – 200 м).

2.10. Инженерно-техническое обеспечение застройки

Представленный для проекта участок обеспечен существующими объектами инженерной инфраструктуры:

- магистральные сети теплоснабжения;
- электроснабжения;
- ливневая канализация;
- водопровод и канализация.

Подключение будет предусматриваться по техническим условиям:

- ПАО "ТГК - 2";
- МУП "Горсвет";
- МУП "Городское благоустройство";
- АО "Архоблгаз";
- ПАО "Россети Северо-Запад";
- ПАО "Ростелеком";
- ООО "РВК-Архангельск".

2.11. Объекты социальной инфраструктуры и другие здания и сооружения

Участок расположен в центральной части Соломбальского округа и имеет следующие объекты инфраструктуры:

- 2-х этажные кирпичные здания (магазины смешанной торговли, вдоль просп. Никольского);

- 8-ми этажное здание административно – технологического корпуса АТС;
- одноэтажное кирпичное здание гаражей на 25 боксов;

здание трансформаторной подстанции;
 2-х этажное кирпичное здание гаражей;
 одноэтажный хозяйственный корпус;
 2-х этажное деревянное административное здание;
 2-х этажное деревянное здание телефонной станции;
 3-х этажное здание учебного заведения 1902 года постройки, которое является памятником градостроительства и архитектуры;
 одноэтажное здание магазина;
 центральное здание Соломбальского рынка в капитальном исполнении (количество этажей – 2), вспомогательные торговые павильоны временного характера;

одноэтажное здание общественного назначения;

Жилой фонд представлен:

ул. Маяковского, д. 14, одноэтажный деревянный жилой дом;

ул. Маяковского, д. 18, одноэтажный деревянный жилой дом (заброшен);

ул. Маяковского, д. 22, деревянный жилой дом;

ул. Смолокурова, д. 63, деревянный жилой дом.

2.12. Охраняемые объекты историко-культурного наследия

Режимом использования земель в границах подзоны ЗРЗ-1 запрещаются:

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;

применение типового проектирования и осуществление нового строительства по индивидуальным проектам, за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым пункта 2.1 раздела II режимов использования земель в границах 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), утвержденных Постановлением № 460-пп;

отводы земельных участков под новое строительство без согласования с инспекцией по охране объектов культурного наследия Архангельской области;

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 устанавливаются ограничения по высоте зданий и сооружений в соответствии с Постановлением № 460-пп.

Режим использования земель в границах зоны археологического наблюдения "Б".

На территории зоны археологического наблюдения "Б" в составе проектов строительства должен быть предусмотрен раздел по сохранению объектов археологического наследия. До начала строительства проект должен быть согласован с министерством.

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.

Режим использования земель в границах зоны археологического наблюдения "В".

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

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

2.13. Территории объектов культурного наследия

В соответствии с основным чертежом проекта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Соломбальском территориальном округе) (приложение № 4 к Постановлению № 460-пп), территория проектирования:

1) входит в границы:

исторической части города на начало XX века;

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа;

зоны археологического наблюдения "Б";

зоны археологического наблюдения "В";

2) включает в себя охраняемые:

зону охраны объектов культурного наследия

В границах охранной зоны объекта культурного наследия запрещается:
снос объекта культурного наследия и его частей, зданий и сооружений, обладающих признаками объекта культурного наследия;

строительство зданий и сооружений, за исключением возведения строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия, защиты его от динамических воздействий;

размещение на фасадах и крышах объекта культурного наследия инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций;

прокладка наземных сетей и коммуникаций;

прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к функционированию объекта культурного наследия;

размещение постоянных автостоянок, не относящихся к функционированию объекта культурного наследия;

размещение рекламных щитов, баннеров, вывесок, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия и отдельных элементов его фасада;

изменение размеров, пропорций и параметров объекта культурного наследия и его частей, применение иных строительных или отделочных материалов и цветовых решений, чем те, которые использовались при строительстве объекта культурного наследия, изменение формы и цвета оконных переплетов и расстекловки, входных (парадных) дверей и оформления дверных проемов, остекления балконов объекта культурного наследия;

установка объектов торговли, элементов освещения, остановочных пунктов общественного транспорта, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия и отдельных элементов его фасада;

размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий объекта культурного наследия.

Требования общего характера к использованию земель в границах охранной зоны:

обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия; защита объектов культурного наследия от динамических воздействий;

защита объектов культурного наследия от акустических воздействий;

создание гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранения объектов культурного наследия;

сохранение исторической планировки улиц;

сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе:

ограничение изменения границ земельных участков при проведении землеустройства;

ограничение деления земельных участков;

обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историкоградостроительной и природной среде;

соблюдение предельных параметров разрешенного использования земельных участков объекта культурного наследия и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков:

сохранение исторической линии застройки;

сохранение при ремонте и реставрации объекта культурного наследия размеров, пропорций и параметров объекта и его частей, применение строительных и отделочных материалов и цветовых решений, аналогичных тем, что использовались при постройке объекта;

уточнение параметров объектов культурного наследия и элементов благоустройства проводится на стадии разработки проекта сохранения объекта культурного наследия специализированными организациями;

минимальное расстояние от стен объекта до стволов низкорослых деревьев – 3 м, до кустарника – 1,5 м;

элементы озеленения не должны препятствовать визуальному восприятию объекта культурного наследия с основных точек обзора.

В границах охранной зоны (ОЗ) подлежат сохранению (помимо объектов культурного наследия) следующие элементы и параметры городской среды:

исторические направления улиц;

исторические красные линии и исторические линии застройки;

иерархия элементов исторической планировки и застройки;

ритм и модуль исторической застройки;

высотные характеристики исторической застройки;

ценные участки зеленых насаждений;

объемно-пространственная композиция исторической застройки, силуэтные

характеристики;

тип организации уличного фронта;

историческая парцелляция;

стилистика и масштаб;

образные и типологические характеристики;

объемно-пространственная композиция.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать:

схему границ территорий объектов культурного наследия;

схему границ зон с особыми условиями использования территории.

2.14. Техничко-экономические показатели территории строительства

Техничко-экономические показатели и площади нормируемых элементов территории строительства представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь квартала	га	4,3176
2	Площадь существующей застройки квартала	га	0,88
3	Площадь планируемой застройки квартала	га	0,79

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
4	Площадь покрытия проездов, мест стоянок	га	0,76
5	Площадь покрытия тротуаров, дорожек	га	1,53
6	Площадь земельного участка существующего учебного заведения	кв. м	1130
7	Площадь озеленения квартала	га	1,24
8	Коэффициент плотности застройки	-	0,4
9	Процент использования территории	%	100
10	Процент озеленения	%	28,7

Проектом предполагается строительство на данной территории объекта общественного питания, а также на перспективу устройство детского парка аттракционов с ледовой дорожкой, с малыми архитектурными формами детского комплекса развлечения.

2.15. Баланс территории проектируемого квартала

Баланс территории проектируемого квартала представлен в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателей	Количество	Ед. изм.	Процент
1	Площадь территории проектируемого квартала (в т.ч. площадь земельного участка центрального рынка)	4,32 7 100	га кв. м	100
2	Площадь застройки территории проекта планировки территории	0,79	га	18,3
3	Площадь проездов, парковок, площадок	0,75	га	17,6
4	Площадь тротуаров, дорожек, площадок отдыха	1,54	га	35,4
5	Площадь озеленения в системе благоустройства территории, в т.ч. площадь городского парка и детского парка аттракционов	1,24	га	28,7

2.16. Баланс территории проектируемого центрального рынка

Баланс территории проектируемого центрального рынка представлен в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Количество	Ед. изм.	Процент
1	Площадь земельного участка	7 100	кв. м	100
2	Площадь существующей застройки	1 779	кв. м	25
3	Площадь проектной застройки	294	кв. м	4
4	Площадь тротуаров и площадок	3 032	кв. м	43
5	Площадь проездов, парковок, площадок	1 285	кв. м	19
6	Площадь проектируемого озеленения	710	кв. м	9

2.17. Экспликация общественных зданий и сооружений

Экспликация общественных зданий и сооружений представлена в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Количество этажей	Ед. изм.	Примечание
1	Центральный рынок	2	1	Существ.
2	Объект общественного питания	2	1	Проектир.
3	Здание магазина	1	1	Существ.
4	Парк аттракционов с ледовой дорожкой	-	-	Проектир.
5	Учебное заведение 1902 года постройки	3	1	Существ.
6	Центральный городской парк	-	-	Существ.
7	Магазины смешанной торговли	2	3	Согласно проекту планировки района "Соломбала"
8	Административное здание "гидрографическое предприятие"	2	1	Существ.
9	Жилой дом	2	1	Существ.
10	Здание административно – технологического корпуса АТС	8	1	Существ.
11	Кирпичное здание гаражей на 25 боксов	1	4	Существ.
12	Здание трансформаторной подстанции	1	1	Существ.
13	Кирпичное здание гаражей	2	1	Существ.
14	Хозяйственный корпус	1	1	Существ.
15	Здание телефонной станции	2	1	Существ.
16	Здание кафе	2	1	Согласно проекту планировки района "Соломбала"

Чертеж выполнен на плановом картографическом материале, выданным департаментом градостроительства Администрации городского округа "Город Архангельск".

При разработке проекта планировки территории использованы материалы проекта планировки района "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск".

II. 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

Этапность и 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 6.

Таблица 6

№ п/п	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап проектирования	Этап строительства
1	Проектирование и строительство объекта общественного питания	2 квартал 2025 г. – 4 квартал 2025 г.	1 квартал 2026 г. – 4 квартал 2026 г.
2	Формирование земельного участка с видом разрешенного использования для проектирования и строительства парка аттракционов с ледовой дорожкой	2 квартал 2025 г. – 3 квартал 2025 г.	4 квартал 2026 г. – 1 квартал 2027 г.
3	Определение параметров зоны отдыха и социального обслуживания населения с учетом существующего здания Центрального Соломбальского рынка и в дальнейшем благоустройства территорий вокруг него	2 квартал 2027 г. – 4 квартал 2027 г.	1 квартал 2028 г. – 4 квартал 2028 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к проекту планировки территории
в Соломбальском территориальном
округе г. Архангельска в границах
ул. Терехина, ул. Смолокурова,
ул. Маяковского, просп. Никольского

