



Исполнитель  
ООО «АКСК»

Заказчик  
ИП Подолян И.А.

Проект внесения изменений в проект планировки  
района «Соломбала» муниципального образования  
«Город Архангельск» в границах части элемента  
планировочной структуры: ул. Кедрова,  
просп. Никольский площадью 1,6320 га

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

г. Архангельск  
2022 г.

Исполнитель  
ООО «АКСК»

Заказчик  
ИП Подолян И.А.

Проект внесения изменений в проект планировки  
района «Соломбала» муниципального образования  
«Город Архангельск» в границах части элемента  
планировочной структуры: ул. Кедрова,  
просп. Никольский площадью 1,6320 га

71.22-ППТ.1

Том 1. Проект внесения изменений в проект  
планировки территории. Основная часть.

Генеральный директор  
ГИП



Пушина И.В.  
Артемьев В.Ф.

г. Архангельск  
2022 г.





## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие данные .....	3
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	7
2.1. Местоположение в городе Архангельске, описание границ и площадь территории проектирования.....	7
2.2. Краткая характеристика существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом.....	8
2.2.1 Зоны с особыми условиями использования .....	11
2.3. 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.....	18
2.3.1 Расчет численности проживающих людей.....	18
2.3.2 Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории.....	19
2.3.3 Озеленённые территории и зелёные зоны.....	20
2.3.4 Объекты социального и культурно-бытового обеспечения .....	21
2.3.5 Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий .....	25

Взам. инв. №									
	Подпись и дата								
Инв. № подл.							71.22 – ППТ.1.ПЗ		
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
	Разработал	Ершов				12.22	Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Пушина				12.22	П	1	38
	ГИП		Артемьев			12.22	ООО «АКСК»		
	Н. контр.								
Пояснительная записка. Содержание.									

2.3.6 Объекты санитарной очистки территории .....	25
2.3.7 Объекты электроснабжения.....	26
2.3.8 Объекты водоснабжения и водоотведения.....	27
2.3.9 Объекты газоснабжения.....	27
2.3.10 Объекты теплоснабжения .....	28
2.4. Предложения по сохранению, сносу, размещению объектов нового строительства (реконструкции).....	29
2.5. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории .....	32
2.6. Таблица к чертежу планировки территории .....	36
3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (при необходимости выполняется в табличной форме).....	37

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			71.22 – ППТ.1.ПЗ						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Данная документация содержит решения градостроительного планирования и застройки территории муниципального образования «Город Архангельск».

Объектом градостроительного планирования является часть элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, просп. Никольский, расположенная в Соломбальском территориальном округе города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» составляет 1,6320 га.

Технический заказчик:

ИП Подолян И.А., ИНН 290701992902, ОГРНИП 320290100022545.

Источник финансирования работ – средства ИП Подолян И.А.

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 части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, просп. Никольский площадью 1,6320 га (далее по тексту – проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала»):

распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, просп. Никольский площадью 1,6320 га от 27 октября 2022 г. № 6774р.

Проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» выполнен в соответствии с требованиями законодательства, установленными государственными стандартами, техническими регламентами в сфере строительства и градостроительства, в том числе:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Водным кодексом Российской Федерации;

Градостроительным кодексом Архангельской области;

Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

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

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





правилами землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года №68-п (с изменениями);

местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года №567;

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

иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования «Город Архангельск».

В проекте внесения изменений в планировки района «Соломбала» учитываются основные положения:

проекта планировки района «Соломбала» муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 6 сентября 2013 года № 2544р (с изменениями);

проект межевания территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Кедрова, просп. Никольский, утвержденный распоряжением Главы муниципального образования «Город Архангельск» от 7 февраля 2018 года № 450р (с изменениями);

положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;

программами комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программами комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативами градостроительного проектирования;

комплексными схемами организации дорожного движения;

требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными 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;

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

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

границ территорий выявленных объектов культурного наследия;

границ зон с особыми условиями использования территорий.

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» является:

размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:022515:1;

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 района «Соломбала» определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

очередность освоения территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие системы озеленения.

Согласно заданию, проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2).

Масштаб графической части проекта внесения изменений в проект планировки района «Соломбала»: М 1:1000.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории МО «Город Архангельск» М 1:500, представленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Чертеж планировки территории графической части включает в себя:

красные линии, проходящие вдоль ул. Кедрова, просп. Никольский;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры: ул. Кедрова, просп. Никольский;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

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

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

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

Данный проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» включает один вариант планировочного и объемно-планировочного решения застройки территории.

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

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

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

Часть элемента планировочной структуры в границах ул. Кедрова, просп. Никольский расположена в Соломбальском территориальном округе города Архангельска. Территория в границах разработки проекта внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» составляет 1,6320 га.

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

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| с западной стороны  | – р. Северная Двина; |
| с восточной стороны | – просп. Никольский; |
| с южной стороны     | – ул. Кедрова.       |

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

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

Климатические данные и местоположение района строительства

Район строительства – г. Архангельск.

Климатические условия – район ПА.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 33 °С.

Снеговой район – IV.

Расчетное значение веса снегового покрова – 2,4 кПа (240 кг/м<sup>2</sup>).

Ветровой район – II.

Нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа (30 кг/м<sup>2</sup>).

Зона влажности – влажная.

**2.2. Краткая характеристика существующего использования территории, включая установленные ограничения, сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом**

В настоящее время территория района используется для нужд Министерства обороны Российской Федерации, общественной застройкой в виде административного здания.

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

В границах планировочного района находятся линейные объекты, подлежащие реконструкции (переносу) в соответствии с предполагаемой новой застройкой. Места переноса инженерных коммуникаций уточняются согласно технических условий ресурсоснабжающих организаций.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, открытых парковок (стоянок), тротуаров, газонов. Парки, скверы на данной территории отсутствуют. Обеспеченность детскими и спортивными площадками - нулевая; парковочными стоянками - незначительная.

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

зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей);

зона режимных территорий.

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

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

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала»:

зона застройки малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж2);

зона режимных территорий (кодировое обозначение – Сп2).

Пределные параметры разрешенного строительства надлежит принимать в зависимости от видов разрешённого использования земельных участков согласно правилам землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск».

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

общежития (3.2.4);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

отдых (рекреация) (5.0);

благоустройство территории (12.0.2).

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

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

деловое управление (4.1);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

спорт (5.1);

склады (6.9);

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

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

водный транспорт (7.3);

ведение огородничества (13.1).

Основные виды разрешенного использования зоны режимных территорий (кодированное обозначение – Сп2):

железнодорожные пути (7.1.1);

обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2);

водный транспорт (7.3);

обеспечение обороны и безопасности (8.0);

обеспечение вооруженных сил (8.1);

охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Условно разрешенные виды использования зоны режимных территорий (кодированное обозначение – Сп2):

коммунальное обслуживание (3.1).

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);

предпринимательство (4.0).

В соответствии с генеральным планом муниципального образования «Город Архангельск» на расчетный срок до 2040 года параметром рассматриваемых функциональных зон является коэффициент плотности застройки, максимальная этажность застройки зоны.

Таблица 1 – Параметры функциональных зон

Наименование функциональной зоны	Нормативный показатель	
	Коэффициент плотности застройки	Максимальная этажность
зона застройки малоэтажными жилыми домами	1,2	4
зона режимных территорий	не установлен	не установлен

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

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

Согласно приложению Б, СП 42.13330 для городских поселений основным нормативным показателем плотности застройки для зоны застройки многоквартирными жилыми домами малой этажности является коэффициент застройки - 0,4.

### 2.2.1 Зоны с особыми условиями использования территории

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

Границы зон с особыми условиями использования отражаются на всех листах графической части проекта на внесение изменений в проект планировки района «Соломбала».

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

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

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

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

Территория проекта внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

государственный природный заказник;

водоохранная зона, прибрежная защитная полоса и рыбоохранная зона;

второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

зоны затопления и подтопления;

береговая полоса;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа.

#### Режим эксплуатации в границах государственного природного заказника

Для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах устанавливаются охранные зоны. Положение об охранных зонах, указанных особо охраняемых природных территорий, утверждается Правительством Российской Федерации. Ограничения использования земельных

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

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

участков и водных объектов в границах охранной зоны устанавливаются решением об установлении охранной зоны особо охраняемой природной территории.

На территории городского округа расположен Беломорский государственный природный биологический заказник регионального значения (далее – Заказник), границы которого и режим особой охраны определены Положением о Заказнике, утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 26.05.2015 № 197-пп.

Заказник образован с целью сохранения и восстановления редких животных, а также ценных в хозяйственном отношении видов водоплавающей дичи и других многочисленных видов охотничьих животных в местах концентрации на путях пролета, обитания и размножения в бассейне реки Северной Двины.

Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, связанных с обеспечением функционирования объектов инфраструктуры, расположенных в границах заказника, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.

Режим эксплуатации в границах водоохраных и рыбоохраных зон, прибрежной защитной полосы

В границах водоохраных зон запрещаются:

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

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

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

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



сброс сточных, в том числе дренажных, вод.

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

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

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

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

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

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

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

В границах прибрежных защитных полос запрещается:

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В целях сохранения условий для воспроизводства водных биологических ресурсов устанавливаются ограничения, в соответствии с которыми в границах рыбоохранных зон запрещаются:

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

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

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

осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортного средства;

размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах участков недр на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»);

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

#### Режим эксплуатации в границах второго пояса санитарной охраны источника водоснабжения

Мероприятия по второму поясу подземных источников водоснабжения:

выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

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

бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Кроме мероприятий, указанных выше в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Мероприятия по второму поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:

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

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

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

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

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

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

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

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

Дополнительные мероприятия по второму поясу:

не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды. При этом, сброс запрещается, вне зависимости от содержания химических веществ и микроорганизмов, хозяйственными и иными объектами, которые введены в эксплуатацию или разрешение на строительство которых выдано после 31 декабря 2006 года, промышленных, сельскохозяйственных, городских сточных вод в пределах второго пояса зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В соответствии с пунктом 3 статьи 44 Водного кодекса Российской Федерации запрещается сброс сточных, в том числе дренажных, вод в водные объекты, расположенные в границах ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

#### Режим эксплуатации в границах зонах затопления и подтопления

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

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

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

размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В целях предотвращения негативного воздействия вод на определенные территории и объекты и ликвидации его последствий принимаются меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, обеспечивается инженерная защита территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания и другого негативного воздействия вод.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, собственности городского округа, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со статьями 24 – 27 Водного кодекса Российской Федерации.

#### Режим эксплуатации в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3)

Объектами охраны подзоны ЗРЗ-3 в соответствии с постановлением Правительства Архангельской области от 18.11.2014 № 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)» являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зеленых насаждений.

В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо,

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

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

проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в инспекцию по охране объектов культурного наследия Архангельской области (далее – Инспекция) письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

### **2.3. Основные направления развития территории, включая характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

Пункт разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования и с учетом местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск» от 20 сентября 2017 г. № 567.

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

#### **2.3.1 Расчет численности проживающих людей**

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

Норма площади квартир в расчете на одного человека:

40 м<sup>2</sup> (бизнес класс) - 0,5 – доля в общем объеме жилищного строительства;

30 м<sup>2</sup> (эконом класс) - 0,5 – доля в общем объеме жилищного строительства.

Доля в общем объеме жилищного строительства принята в соответствии с техническим заданием заказчика.

Общая площадь жилых помещений принята в размере 75% от общей площади жилого здания и составляет – 1501,3 кв.м. (2001,7 м<sup>2</sup> · 75%).

Расчетное количество человек составляет – **44 чел.** (1501,3 · 0,5/40 + 1501,3 · 0,5/30).

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

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

Плотность населения (отношение численности населения к площади жилого района, зоны Ж2) – 44 чел / 0,1791 га = 246 чел/га.

### 2.3.2 Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться региональными нормативами градостроительного проектирования и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП476.1325800.2020

Таблица 2 — Площади нормируемых элементов дворовой территории

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)
Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	0,3	$0,3 \cdot 44$	13,2	15,5	10
для отдыха взрослого населения	0,1	$0,1 \cdot 44$	4,4	29,7	8
для занятий физкультурой взрослого населения	1,0	$1,0 \cdot 44$	44,0	58,2	10-40
<b>ИТОГО:</b>			<b>61,6</b>	<b>103,4</b>	
для хозяйственных целей*	0,15	$0,15 \cdot 44$	6,6	10,0	20
<b>ИТОГО:</b>			<b>6,6</b>	<b>10,0</b>	
<b>ВСЕГО:</b>				<b>113,4</b>	

\*-уточняется правилами благоустройства муниципального образования

Места размещения хозяйственных площадок (включая сооружения для сбора ТБО/КГО закрытого типа) с нарушением санитарных расстояний от окон жилых зданий и площадок общего пользования подлежат согласованию с органами местного самоуправления и Управлением Роспотребнадзора по Архангельской области по результатам работы комиссии об определении места сбора и накопления твердых коммунальных отходов.

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

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись
71.22 – ППТ.1.ПЗ					
					Лист
					19

территориях, за границами планировочного района на расстоянии не менее 40м от окон жилых домов и общественных зданий.

Согласно требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования или правилами застройки.

. Уменьшение удельных размеров площадок в зависимости от климатической зоны ПА данным проектным решение не предусмотрено

Планируемая к размещению площадь площадок общего пользования в пределах границ проектирования составляет – 103,4 кв.м.

В сравнении с требуемой площадью площадок общего пользования обеспеченность выполняется.

### 2.3.3 Озеленённые территории и зелёные зоны

#### Озелененные территории микрорайона

Согласно изменений к СП 42.13330.2016 площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала). В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки.

Расчет площади озеленения:

площадь жилой зоны  $0,1791 \text{ га} \cdot 0,25 = 0,0448 \text{ га}$  - требуемая площадь озелененных территорий.

Проектом на внесение изменений в проект планировки района «Соломбала» обеспечивается требуемая площадь озеленения разрабатываемой территории, что составляет – 0,6528 га, включая площадь озеленения жилой зоны – 0,05587 га.

В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

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

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



Территориальная доступность озелененных территорий микрорайона, в том числе до детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения выполняется в пределах земельного участка, подлежащего жилой застройке и составляет менее 30 мин. пешей ходьбы, уровень обеспеченности выполняется.

#### Озелененные территории общего пользования

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» озелененные территории общего пользования относятся к территориальной зоне с кодовым обозначением Пл. В границах проектирования не предусмотрено размещение данной территориальной зоны, следовательно, расчетные показатели озелененных территорий и зеленых зон (согласно статьи 9 местных нормативов проектирования) не рассчитываются.

В границах территории проектирования не предполагаются к размещению объекты озелененных территорий общего пользования общегородского значения (детские и городские парки, цветочно-оранжерейные хозяйства, питомники).

Обеспеченность существующими объектами озелененных территорий общего пользования общегородского значения (детские парки, городские парки); цветочно-оранжерейные хозяйства; питомники древесных и кустарниковых растений выполняется путем их расположения в смежных микрорайонах в границах территориального округа, Территориальная доступность выполняется и составляет 30-40 мин. пешей ходьбы.

#### **2.3.4 Объекты социального и культурно-бытового обеспечения**

Таблица 4 – Показатели обеспеченности территории образовательными учреждениями, учреждениями торговли и общественного питания

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					Лист
					21

Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения, расположенные в смежных микрорайонах:

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение городского округа «Город Архангельск» Детский сад комбинированного вида №183 «Огонёк» по адресу: ул. Гуляева, д. 104 на 125 мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в радиусе обслуживания 500 м в количестве 125 мест при необходимом количестве 5 мест. Доступность выполняется.

Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа «Город Архангельск» «Средняя школа № 49» имени В.Ф. Чуданова по адресу: пр. Никольский, д. 152 на 260 мест;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа «Город Архангельск» «Средняя школа № 62 имени Героя Советского Союза В. Ф. Маргелова» по адресу: ул. Кедрова, д. 34 на 460 мест.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в 720 мест при необходимом количестве 8 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений - 500-750 м. Доступность выполняется.

Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

Ближайшие существующие предприятия обслуживания первой необходимости - магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, а также предприятия общественного питания, расположены в смежных микрорайонах:

магазин «Петровский» по адресу: ул. Кедрова, д. 15 – 320 кв.м. торговой площади;  
 магазин «Магнит» по адресу: ул. Кедрова, д. 26 – 400 кв.м. торговой площади;  
 аптека «Вита Норд» по адресу: ул. Кедрова, д. 15 – 80 кв.м. торговой площади;  
 столовая по адресу: пр. Никольский, д. 75/1 – 50 мест.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории

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

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

обеспечиваются в 800 м<sup>2</sup> торговой площади при необходимом количестве 4,5 м<sup>2</sup>.

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 50 мест при необходимом количестве 1 места.

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

Объекты физической культуры и спорта местного значения

Таблица 5 – Нормативы обеспеченности объектами физической культуры согласно местных норм проектирования

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Проектное решение
Стадион	мест на трибунах	45	$45 \cdot 0,044 = 2$ места
Спортзал	кв.м площади пола	350	$350 \cdot 0,044 = 15,4$ кв.м
Бассейн	кв.м зеркала воды	75	$75 \cdot 0,044 = 3,3$ кв.м.

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта городского значения выполняется в границах территориального округа города Архангельска. Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

спортивный комплекс со стадионом «Волна» по адресу: пр. Никольский, д. 25;

спортивный комплекс со стадионом «Юность», пр. Никольский, д. 2/3А;

фитнес-клуб «Палестра» по адресу: пр. Никольский, д. 33, к.1;

бассейн «Водник» по адресу: просп. Троицкий, 122.

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

Расчетные нормы по предприятиям физической культуры и спорта местного значения для проектируемой территории обеспечиваются.

Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

Таблица 6 – Нормативы обеспеченности объектами коммунально-бытового обеспечения согласно местных норм проектирования

Наименование объектов	Единица измерения в расчете на 1 тыс. чел.	Значение показателя	Формула расчета
Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	9	$9 \cdot 0,044 = 1$

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

71.22 – ППТ.1.ПЗ

Лист

23

Бани, сауны	мест	8	$8 \cdot 0,044 = 1$
Гостиницы	мест	6	$6 \cdot 0,044 = 1$

В границах территории проектирования и в соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, изготовление ключей, ремонт техники:

мастерская по ремонту обуви, ул. Кедрова, д. 25;

парикмахерская, ул. Кедрова, д. 25;

ателье, пр. Никольский, д. 75/1.

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены бани, сауны:

сауна, пр. Никольский – 6 мест;

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

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены гостиницы:

Гостевой дом, ул. Ярославская, 67 – 3 номера.

#### Предприятия связи

На территории, смежной с территорией проектирования расположено почтовое отделение связи: почтовое отделение №13 Почты России по адресу: ул. Кедрова, д. 39.

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

#### Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования, глава 8, статья 25 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 территориального округа города Архангельска.

#### Поликлиники и медицинские учреждения

Согласно местным нормативам градостроительного Проектирования муниципального образования «Город Архангельск» утвержденным решением Архангельской городской Думы от

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

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











проектом на внесение изменений в проект планировки района «Соломбала» не предусмотрено строительство новых сетей теплоснабжения.

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

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение жилых и общественных зданий планировочного района составит 2182,4 ккал/год ( $0,5 \text{ ккал/год} \cdot 4364,7 \text{ м}^2$ ). Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

#### 2.4. Предложения по сохранению, сносу, размещению новых объектов

В рамках данного проекта на внесение изменений в проект планировки района «Соломбала» не предусмотрен демонтаж объектов капитального строительства.

Места переноса сетей инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с техническими условиями владельцев сетей на стадии подготовки проектно-сметной документации конкретного объекта капитального строительства.

Местоположение существующих инженерных сетей, объектов капитального строительства, различных строений и сооружений отражено в графической части проекта планировки на листе «Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000».

Проектным решением предусмотрена реконструкция объекта капитального строительства в части изменения назначения здания- малоэтажный многоквартирный жилой дом. Размещение существующих объектов строительства предусмотрено с отклонением от действующих нормативных отступов от границ земельных участков 3 м и от красных линий 5 м.

Основные требования к объекту проектирования представлены в таблице 12.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							71.22 – ППТ.1.ПЗ	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		29

Таблица 12 – Основные требования к объектам проектирования

Номер на плане	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки	Планируемые проектные решения
	<p>Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – до 4 (включая мансардный).</p> <p>Предельная высота объекта не более 20 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15%.</p>	<p>Применение основного вида разрешенного использования земельного участка для размещения малоэтажного многоквартирного 4-хэтажного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:022515:1; Sz.у.- 1791,0м<sup>2</sup>.</p> <p>Площадь общая – 2001,7м<sup>2</sup></p> <p>Площадь жилая 1501,3 м<sup>2</sup> (2001,7*0,75)</p> <p>Площадью застройки (включая крыльца и пространство под балконами) - 653,9 м<sup>2</sup>;</p> <p>Процент застройки – 36,5%</p> <p>Площадь озеленения – 558,7 м<sup>2</sup></p> <p>Процент озеленения – 31,2 %</p> <p>Численность населения – 44 чел.</p> <p>Площадь площадок общего пользования – 103,4м<sup>2</sup></p> <p>Площадь площадок для хозяйственных целей – 10м<sup>2</sup></p>

Планируемые мероприятия в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22: 022515:1:

размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома путем реконструкции существующего административного здания;

размещение площадок общего пользования в границах земельного участка, подлежащего застройке;

размещение парковочных мест для стоянки автомобилей в границах земельного участка, подлежащего застройке.

Технико-экономические показатели и площади нормируемых элементов дворовой территории представлены в таблице 13.

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

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

Таблица 13 – Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Сущест. положение	I очередь строительства
1	2	3	4	6
1	Территория в границах проектирования:	га	<b>1,6320</b>	<b>1,6320</b>
	зона застройки малоэтажными жилыми домами		0,1791	0,1791
	зона режимных территорий		1,4529	1,4529
2	Площадь застройки, в том числе:	га	<b>0,22451</b>	<b>0,22451</b>
	зона застройки малоэтажными жилыми домами		-	0,06539
	зона режимных территорий		0,22451	0,15912
3	Улично-дорожная сеть	га	<b>1,44116</b>	<b>2,9470</b>
4	Дворовые территории и территории общего пользования:	га	-	<b>0,01034</b>
	площадки для игр детей		-	0,00155
	площадки для отдыха взрослого населения		-	0,00297
	площадки для занятий спортом и физкультурой		-	0,00582
5	Площадка для хозяйственных целей	га	-	0,0010
6	Площадь озеленения	га	<b>0,6528</b>	<b>0,6528</b>
7	Процент озеленения	%	40	40
8	Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади функциональной зоны)	Нормативный показатель согласно СП42.13330		
	зона застройки малоэтажными жилыми домами (0,06539га / 0,1791га)	0,4	-	0,4
	зона режимных территорий	-	0,2	0,1
9	Коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий к площади функциональной зоны):	Нормативный показатель согласно генерального плана		
	зона застройки малоэтажными жилыми домами (0,2064га / 0,1791га)	1,2	-	1,2
	зона режимных территорий	-	0,4	0,2

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

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



автобусными маршрутами - №6, №42, №65.

Остановки общественного транспорта непосредственно примыкают к границам элемента планировочной структуры.

Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуаром внутриквартальной застройки.

Данным проектом внесения в проект планировки района «Соломбала» предусмотрено размещение в границах территории планирования улиц и дорог местного значения, а именно улиц в зонах жилой и общественной застройки с обеспечением нормативных показателей:

расчётная скорость движения	– 30-40км/ч;
ширина полосы движения	– 3,0-3,5 м;
число полос движения	– 2;
наименьший радиус кривых в плане	– 40/40м и 70/80м соответственно;
наибольший продольный уклон	– 80 %;
ширина тротуара	– не менее 2 м.

Временное хранение автомобилей в дневное время предусматривается осуществлять на проектируемых парковочных местах.

При формировании земельного участка под многоквартирную застройку в обязательном порядке обеспечено соблюдение региональных нормативов градостроительного проектирования в части п. 1.8 Постановления №570-пп от 04 августа 2022г, а именно:

не менее 50 процентов необходимого количества машино-мест следует размещать в границах земельного участка многоквартирного дома (включая блокированную застройку), в том числе размещение не менее 10 процентов наземных машино-мест;

не менее 40 процентов необходимого количества машино-мест могут размещаться на плоскостных открытых автостоянках, при этом:

а) машино-места для автостоянки или гостевой стоянки автомобилей, предусмотренной для многоквартирного дома, а также для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения на первых этажах такого многоквартирного дома, могут быть размещены на плоскостной открытой автостоянке или гостевой стоянке автомобилей, расположенной на отдельном земельном участке, который является смежным с земельным участком многоквартирного дома либо располагается на расстоянии не более 30 метров от него и к которому обеспечен проезд от территории общего пользования в случае предоставления такого земельного участка;

б) машино-места для стоянки автомобилей (автостоянки, гостевые стоянки автомобилей), предусмотренной для многоквартирного дома, а также для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения на первых этажах такого

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

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

многоквартирного дома, также могут быть размещены на плоскостной открытой стоянке автомобилей, расположенной на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и используемых в соответствии со статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, при условии примыкания такой открытой стоянки автомобилей к границам земельного участка многоквартирного дома либо расположения на расстоянии не более 30 метров от них и обеспечения проезда от территории общего пользования.

#### Расчет парковочных мест для жилой застройки

Расчет парковочных мест выполнен согласно Постановления от 04 августа 2022 года №570-пп «О внесении изменений в региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области», а также в соответствии с приложением Ж, СП 42.13330.2022. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»:

1 машино-место на 240 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.

Расчет требуемого количества машино-мест для проектируемого малоэтажного многоквартирного жилого дома:

1501,3 кв.м. : 240 кв.м. = 7 машино-мест.

Предполагается разместить 9 машино-мест.

#### Расчет парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения для жилой и общественной застройки

Для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения (МГН) предусматривается не менее 10% мест от общего количества парковочных мест, в том числе 5% мест расширенного размера от общего количества парковочных мест, согласно п.5.2.1 СП 59.13330.2020 г.

9 машино-мест \* 10% = 1 машино-мест - требуемое кол-во парковочных мест для МГН.

Предполагается разместить 2 машино-места для МГН.

#### Принятые проектные решения

Проектом предусмотрено разместить в пределах района планировки и в пределах улиц и дорог парковочные места общим числом 9 машино-мест (при требуемом количестве в 7 машино-мест), в том числе:

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

4 машино-мест на открытых стоянках для временного хранения легковых автомобилей в границах земельного участка многоквартирного жилого дома, включая 1 машино-место для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения;

5 машино-мест на плоскостной открытой автостоянке на смежном земельном участке на расстоянии не более 30 м с обеспечением проезда от территории общего пользования, включая 1 машино-место для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения (1 машино-места расширенного размера).

Обеспеченность населения планировочного района объектами транспортной инфраструктуры выполняется и обеспечивается в пешеходной доступности не более 800 м, а для хранения автомобилей инвалидов не более 200 м от входа в жилые здания.

Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения

Местные нормативы градостроительного проектирования, глава 7 от 20 сентября 2017 г. № 567 предусматривают:

при планировке и застройке муниципального образования «Город Архангельск» необходимо обеспечивать доступность жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения.

При проектировании и реконструкции жилых, общественных и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные с остальными категориями населения, в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, ВСН 62-91\*, РДС 35-201-99.

Перечень объектов, доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения, расчётное число и категория инвалидов, а также группа мобильности групп населения устанавливаются заданием на проектирование конкретного объекта капитального строительства.

Система пешеходных путей в данной малоэтажной жилой застройке сложившаяся. Для проектируемых и существующих объектов предусмотрена реконструкция пешеходных связей в увязке с существующей сетью тротуаров.

На путях движения маломобильных групп населения, в местах пересечения тротуара с проезжей частью предусматриваются специальные съезды. У зданий предусмотрены наклонные пандусы при крыльцах или вертикальные электрические подъемники. Дождеприемные решетки и лотки устанавливаются на проезжей части.

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

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

## 2.6. Таблица к чертежу планировки территории

Таблица 14 — Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов

№ участка на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка *			Наименование объекта	Показатели объекта			
				Плотность застройки, тыс.кв.м/га	Высота, м	Застроенность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс.кв.м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), м/м	Примечания, емкость/мощность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I очередь развития											
29:22:022515:1	1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,1791	-	20	40	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	2,616	-	10	-

\*- Предельные параметры приняты согласно правил землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №									Лист
											36
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	71.22 – ППТ.1.ПЗ					





Таблица 15 — Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Примечание
<b>I-я очередь развития – 2022-2030 год</b>		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет 2022 г.
2 этап	Получение исходно - разрешительной документации по сформированным земельным участкам под предлагаемую проектом застройку	Получение градостроительного плана, технических условий в 2022-2023 году
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2023-2025
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2023-2025
5 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2025-2030

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

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

## Ведомость рабочих чертежей

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость рабочих чертежей	
2	Чертеж планировки территории М 1:1000	

Технические решения, принятые в данном проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических и противопожарных норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для работы и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных настоящим проектом мероприятий.

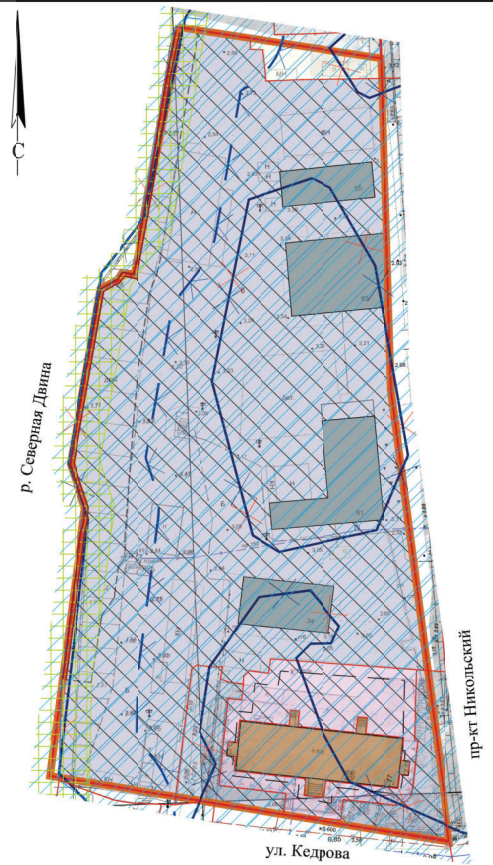
Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Артемьев В.Ф.



						71-22.ППТ.1			
						Проект внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, просп. Никольский площадью 1,6320 га			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Муниципальное образование «Город Архангельск»	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Ершов					П	1	2
Проверил		Пушина							
ГИП		Артемьев							
Нор.контр.						Ведомость рабочих чертежей	ООО «АКСК»		

Условные обозначения		
Существ.	Проектн.	Примечание
		Границы разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории
		Красные линии
		Границы земельных участков
		Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
		Жилая застройка / зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу
		Зона режимных, транспортных территорий / зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу
		Подпорная стенка
		Береговая полоса
		Рыбоохранная зона
		Зона затопления
		Зона подтопления
		Государственный природный заказник
		Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа

Территория проектирования входит в зоны с особыми условиями использования территорий:  
 - водоохранная зона;  
 - прибрежная защитная полоса;  
 - второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения.



ул. Кедрова

						71-22.ППТ.1			
						Проект внесения изменений в проект планировки района «Соловбаба» муниципального образования «Город Архангельск» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, пр-сп. Никольский площадью 1,6320 га			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Челок	Подпись	Дата	Муниципальное образование «Город Архангельск»	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Ершов					П	2	
Проверил		Пушина							
ГИП		Артемьев							
Нор.контр.						Чертеж планировки территории М 1:1000	ООС «АКСК»		