

**Общество с ограниченной ответственностью  
«НордПроект»**

Заказчик: ООО «Двина-Финанс»

**Объект: «Проект внесения изменений в ППТ «Соломбала»  
муниципального образования "Город Архангельск  
в границах элемента планировочной структуры:  
ул. Валявкина, ул. Советская площадью 10,5654 га»**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**49-20-6-ППТ**

**Том 1  
Основная часть**

2024 год



**1. 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.**

### **1.1 Общие положения**

Проект внесения изменений в проект планировки территории выполнен ООО «НордПроект», г. Архангельск, член саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение проектировщиков «ПроектСити», регистрационный номер в государственном реестре СРО: П-180-002901253770-0177 от 19 декабря 2014.

Основание для разработки проекта внесения изменений в проект планировки района Соломбала:

- распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 17 августа 2023 года №4706р «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки района «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск» и проекта межевания в границах элемента планировочной структуры: ул.Валявкина, ул.Советская площадью 10,5654 га»;

- задание на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки района Соломбала муниципального образования «Город Архангельск» и проекта межевания в границах элемента планировочной структуры: ул.Валявкина, ул.Советская площадью 10,5654 га».

Проект разработан с учетом инженерно-технических, нормативно-правовых и методических документов:

- Топографических данных из книг 162020-982-ИГДИ, 402021-1086-ИГДИ ООО «Геоизыскания»;

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ (с изменениями);

- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (с изменениями);

- Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года №68-п (с изменениями) (далее ПЗЗ);

- Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Архангельск», утвержденных решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года №567 (с изменениями) (далее МНГП);

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденных постановлением Правительства

Взам. инв. №							49-20-6 – ППТ – ТЧ1			
Подпись и дата	Изм.	Колуч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
										П
Инв. № подл.	ГИП		Никучин			ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	ООО "НордПроект"			
	Разработал		Мусникова							
	Н. контроль		Нечаев							

Архангельской области от 19 апреля 2016 года №123-пп (с изменениями) (далее РНГП);

- Постановления 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)» (далее ПП №460-пп);

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Далее СП 42.13330.2016);

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» (далее СП 4.13130.2013);

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

- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (далее СанПиН 2.1.3684-21);

- СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых районов» (далее СП 476.1325800.2020);

- СП 396.1325800.2018 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования (далее СП 396.1325800.2018);

- СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи» (далее СП 2.4.3648-20);

- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» (далее СП 82.13330.2016);

- СП 59.1330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (далее СП 59.13330.2020);

- Проекта планировки территории муниципального образования "Город Архангельск" в границах ул. Советской и ул. Валявкина площадью 10,5446 га, утвержденного распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 7 апреля 2021 года № 1176р;

- Генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02 апреля 2020 года №37-п (с изменениями) (далее Генеральный план);

- Проекта планировки района «Соломбала» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденного распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 20 декабря 2013 года №4193р (с изменениями) (далее ППТ Соломбала);

- Проекта межевания застроенной территории в границах ул. Таймырской и ул. Валявкина в Соломбальском территориальном округе г. Архангельска, утвержденного распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 7 октября 2021 года № 4070р;

- Решения Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года №581 «Об утверждении правил благоустройства городского округа "город Архангельск" (с изменениями);

Изм. Колуч. Лист Подпись Дата

Изм.	Колуч.	Лист	Подок.	Подпись	Дата

49-20-6 - ППТ - ТЧ1

Лист

2



- Проектов застройки на земельных участках 29:22:023008:101, 29:22:023008:100, 29:22:023008:229, 29:22:023008:230, 29:22:023008:99 (далее 49-20-ГП).

### Проект планировки определяет:

- концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории с созданием архитектурного комплекса;
- параметры застройки;
- очередность освоения территории;
- развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения;
- организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания.

Масштаб материалов в графической части проекта: М 1:1000, М 1:2000, М 1:5000.

Проект планировки территории состоит из основной части (Том 1) и материалов по обоснованию проекта планировки (Том 2).

## 1.2 Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Планировочная структура проекта планировки осуществлены на основании действующего ППТ Соломбала и ПЗЗ г. Архангельска.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация проектируемой территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- организация транспортных и пешеходных потоков с развитием и обновлением инженерной инфраструктуры;
- создание безопасной среды,
- создание единого архитектурного комплекса.

ППТ планируется:

- Возведение среднеэтажной жилой застройки этажностью до 8 этажей включительно (возможно переменной этажности) – жилая застройка;

- Размещение объекта капитального строительства - здания школы олимпийского резерва им. Л.К. Соколова, стоянки маломерных, спортивных парусных и прогулочных судов на территории школы олимпийского резерва им. Л.К. Соколова для нужд школы – территории спортивных сооружений;

- Размещение здания инспекторского участка ГИМС МЧС России по Архангельской области (далее – ГПС центра ГИМС ГУ МЧС России по АО) – территории коммунальных, транспортных и промышленных предприятий.

Целью разработки проекта планировки является:

- повышение плотности населения;
- решение вопроса хранения и размещения транспортных средств за счет упорядочивания сети внутридворовых проездов, открытых парковок;
- обеспечение жильцов территории необходимыми площадками общего пользования и озелененными территориями, удобными и безопасными пешеходными связями.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

49-20-6 - ППТ - ТЧ1

Лист

3

Проектируемой территорией является территория площадью 10,5654 га, ограниченная ул. Советская, ул. Валявкина и акваторией р. Кузнечихи, в Соломбальском округе г. Архангельска. Территория находится на расстоянии 3,5 км от исторического, географического и делового центра города. Район активно развивающийся, непосредственно граничащий с центром города.

В соответствии с ПЗЗ г. Архангельска, проектируемая территория входит в зоны градостроительного зонирования ЖЗ, О2, Т, П2, Пл. Им соответствуют следующие виды разрешенного использования:

**Зона ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»:**

Основные виды разрешенного использования территории:

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Образование и просвещение (3.5)
- Здравоохранение (3.4)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Культурное развитие (3.6)
- Деловое управление (4.1)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)

Условно разрешенные виды использования территории:

- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Религиозное использование (3.7)
- Банковская и страховая деятельность (4.5)
- Спорт (5.1)
- Причалы для маломерных судов (5.4)
- Производственная деятельность (6.0)
- Обеспечение обороны и безопасности (8.0)
- Благоустройство территории (12.0.2)

**Зона О2 «Зона специализированной общественной застройки»:**

Основные виды разрешенного использования:

- Социальное обслуживание (3.2)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Здравоохранение (3.4)
- Образование и просвещение (3.5)
- Религиозное использование (3.7)
- Государственное управление (3.8.1)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Условно разрешенные виды использования территории:

- Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндк.	Подпись	Дата

49-20-6 - ППТ - ТЧ1

Лист

4

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Гостиничное обслуживание (4.7)
- Спорт (5.1)
- Благоустройство территории (12.0.2)

#### **Зона Т «Зона транспортной инфраструктуры»:**

Основные виды разрешенного использования:

- Транспорт (7.0)
- Воздушный транспорт (7.4)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Служебные гаражи (4.9)
- Отдых (рекреация) (5.0)

Условно разрешенные виды использования территории:

- Хранение автотранспорта (2.7.1)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Благоустройство территории (12.0.2)

#### **Зона П2 «Коммунально-складская зона»:**

Основные виды разрешенного использования:

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Служебные гаражи (4.9)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Склады (6.9)
- Складские площадки (6.9.1)
- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Транспорт (7.0)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Условно разрешенные виды использования территории:

- Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
- Обеспечение обороны и безопасности (8.0)
- Благоустройство территории (12.0.2)

#### **Зона П4 «Зона озелененных территорий общего пользования»:**

Основные виды разрешенного использования:

- Запас (12.3)

Условно разрешенные виды использования территории:

- Религиозное использование (3.7)
- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Парки культуры и отдыха (3.6.2)
- Общественное питание (4.6)
- Отдых (рекреация) (5.0)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Подпись	Дата

49-20-6 - ППТ - ТЧ1

Лист

5

- Автомобильный транспорт (7.2)
- Водный транспорт (7.3)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Благоустройство территории (12.0.2)

### 1.2.1 Техничко-экономические показатели

Техничко-экономические показатели указаны в таблице 1.

Таблица 1

Показатели	Ед.изм.	в границах зоны					итого
		ЖЗ	П2	О2	Пл	Т	
Площадь территории в границах ППТ	га	5,6883	2,1213	0,4734	0,7966	1,4858	10,5654
Предельная этажность	эт.	8	2	2	2	1	-
Процент озеленения	%						25
Предельная общая площадь квартир	тыс. кв.м	51	-	-	-	-	51
в т.ч. Новое строительство	тыс. кв.м	16,05	-	-	-	-	16,05

Коэффициент плотности застройки установлен согласно Генерального плана для функциональных зон:

- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами – 1,7;
- Зона специализированной общественной застройки – 2,4;
- Коммунально-складская зона – 1,8.

Размещение здания инспекторского участка ГИМС МЧС России по Архангельской области (новое строительство) – 2,0 тыс. кв.м <sup>(1)</sup>.

(1) – технико-экономические показатели застройки уточняются при архитектурно-строительном проектировании.

### 1.2.2. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно Генеральному плану и ПЗЗ на момент подготовки настоящей документации по проекту внесения изменений в ППТ Соломбала размещение объектов федерального значения не предусмотрено.

Предусмотрено размещение объекта регионального значения – здания школы олимпийского резерва им. Л.К. Соколова (новое строительство). Общая площадь объекта капитального строительства – 2,5 тыс.кв.м <sup>(1)</sup>

(1) – технико-экономические показатели застройки уточняются при архитектурно-строительном проектировании.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	49-20-6 - ППТ - ТЧ1	Лист
							6

### 1.2.3. Размещение объектов местного значения

Согласно Генеральному плану и ПЗЗ на момент подготовки настоящей документации по проекту внесения изменений в ППТ Соломбала в границах территории размещен существующий объект местного значения – дошкольная образовательная организация. Планируемых к размещению объектов местного значения не предусмотрено.

**1.3 Характеристика 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.**

#### 1.3.1 Жилые объекты

Предусмотрены среднеэтажная жилая застройка, проезды к проектируемым объектам, парковки, площадки общего пользования и благоустроенная территория.

#### 1.3.2 Производственные объекты

На рассматриваемой территории не расположены опасные производственные объекты.

#### 1.3.3. Общественно-деловые объекты

На рассматриваемой территории предлагается разместить новые объекты для МБУ ДО ДЮСШ имени Соколова Л.К. (поз.2), новые строения на территории ГПС центра ГИМС ГУ МЧС России по АО (поз.3).

#### 1.3.4 Социальная инфраструктура

Нормы расчета детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ приняты по таблице 4 МНГП, предприятий торговли и предприятия питания приняты по таблице 7 МНГП, исходя из максимально возможной численности населения территории.

##### Детские дошкольные учреждения

Рассматриваемую территорию можно отнести к стесненной городской застройке, учитывая проектную плотность населения, в связи с этим, согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20, радиус обслуживания принят 800 метров. Ближайшие существующие дошкольные учреждения с радиусом обслуживания 800 метров:

- детский сад №167 «Улыбка», ул. Таймырская, д.4 и детский сад №167 «Улыбка», ул. Советская, д. 17, корпус 1 – 460 мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются: существующая вместимость 460 мест при необходимом количестве 133 места. Настоящим проектом не предусматривается строительство детского сада.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							49-20-6 - ППТ - ТЧ1	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	Ндк.	Подпись	Дата		

Доступность выполняется. См. графическую часть 49-20-6-ППТ «Материалы по обоснованию проекта планировки», лист 4.

### **Общеобразовательные учреждения**

Рассматриваемую территорию можно отнести к стесненной городской застройке. В связи с этим, учитывая проектную плотность населения, согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20, радиус обслуживания принят 800 метров. Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены за границей проектируемой территории:

- средняя школа №50, ул. Краснофлотская, д. 3 – 1034 места.

При этом, согласно ППТ Соломбала, планируется реконструкция школы по адресу: просп. Никольский, д.24.

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются: существующая вместимость 1034 места при необходимом количестве 240 мест.

По проекту ППТ не предполагается строительство общеобразовательной школы в границах проектируемой территории.

Доступность выполняется. См. графическую часть 49-20-6-ППТ «Материалы по обоснованию проекта планировки», лист 4.

### **Магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания.**

В границах территории проектирования на данный момент не располагаются предприятия обслуживания первой необходимости. При этом в проектируемых жилых домах запроектированы помещения общественного назначения, продовольственный магазин, а также помещения общественного назначения – объекты на данный момент не введены в эксплуатацию. На смежных территориях расположены магазины смешанной торговли (по продаже продовольственных и непродовольственных товаров), аптеки, предприятия общественного питания, встроенные в 1 этажи жилых домов, пристроенные или отдельно стоящие здания. Адреса существующих зданий с предприятиями торговли, аптеками и предприятиями общественного питания, расположенных на смежных территориях, указаны в таблицах 2 и 3.

**Таблица 2**

Назначение здания/помещения	Адрес
Сущ. продуктовые магазины	ул. Советская, д.10, ул. Валявкина, д.13, ул. Валявкина, д.18
Сущ. аптеки	ул. Советская, д.10

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве 392 кв. м. Действующие объекты продовольственного и непродовольственного назначения обеспечивают необходимые потребности.

**Таблица 3**

Назначение здания/помещения	Адрес
Сущ. здания и помещения с предприятиями общ. питания	ул. Валявкина, д.33, ул. Валявкина, д.13

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве 56 мест.

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

Изм.	Колуч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

49-20-6 - ППТ - ТЧ1

Лист

8

Действующие объекты общественного питания обеспечивают необходимые потребности.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями (500 метров согласно таблице 10.1 СП 42.13330.2016 при многоэтажной застройке в городских населенных пунктах). Доступность выполняется.

#### **Объекты физической культуры и спорта.**

В границах проектируемой территории предусмотрены: ФОК на открытом воздухе вблизи жилого дома по ул. Таймырская д.4, корп. 1 (поз. 1), МБУ ДО ДЮСШ имени Соколова Л.К. Адреса существующих объектов физической культуры и спорта, расположенных на смежных территориях, указаны в таблице 4.

**Таблица 4**

Назначение здания/помещения	Адрес
Бассейн	просп. Никольский, д.15, стр. 18
Спортзал, фитнес центры	1-й Банный переулок, д.2, корп. 1 ул. Советская, д.7
Стадион	просп. Никольский

Доступность учреждений физкультурно-оздоровительных занятий – 500 метров, физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1500 метров (согласно таблице 10.1 СП 42.13330.2016). Доступность соблюдается.

#### **Предприятия бытового обслуживания и связи**

На смежных территориях в шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания, которые своим количеством перекрывают необходимые потребности: парикмахерские, ремонт обуви, фотоателье, ателье, ремонт техники. Адреса существующих зданий с предприятиями бытового обслуживания и связи, расположенных на смежных территориях, указаны в таблице 5.

**Таблица 5**

Назначение здания/помещения	Адрес
Гостиницы	ул. Советская, д.5
Ателье	ул. Гагарина, д.9
Баня, сауна	просп. Никольский, д.15, стр. 18, наб. Северной Двины, д.140, стр. ½ наб. Г. Седова, д.1
Почтовое отделение №163045	ул. Гагарина, д.3
Почтовое отделение №163020	ул. Советская, д.25

#### **Поликлиники и медицинские учреждения**

Медицинские учреждения, расположенные на соседних территориях в шаговой доступности:

- Поликлиника им. Семашко, ул. Адмиралтейская, д.2
- Клиника «Пульс», ул. Советская, д.5
- Диагностический центр «Хеликс», ул. Валявкина, д.13
- Медицинский центр «Очаг», ул. Валявкина, д.13

Стоматологические кабинеты по адресам:

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

Изм.	Колуч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

49-20-6 - ППТ - ТЧ1

Лист

9

- Поликлиника им. Семашко, ул. Адмиралтейская, д.2,
- стоматологическая клиника «Дидент», ул. Советская, д.5

Радиус обслуживания поликлиник и их филиалов в городских населенных пунктах – 1000 метров (согласно таблице 10.1 СП 42.13330.2016). Доступность соблюдается.

### 1.3.5 Коммунальная инфраструктура

На примыкающих территориях расположены следующие инженерные сети и сооружения: водопровод, тепловые сети, канализация дренажная, ливневая, хозяйственно-бытовая, канализация напорная на ливневой сети, канализация напорная на хозяйственно-бытовой сети, сети связи, электроснабжения, наружного освещения, ТП, КНС.

Инженерные сети, попадающие в пятно застройки, подлежат выносу. Конкретное положение проектируемых сетей, а также точки подключения инженерных сетей, необходимых для эксплуатации объектов, уточняются на стадии «Проектная документация» в соответствии с техническими условиями, выданными энергоснабжающими организациями.

### 1.3.6 Транспортная инфраструктура

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения городского округа «Город Архангельск», включая создание и обеспечение функционирования парковок в составе Генерального плана, транспортная связь обеспечивается по ул. Советская (магистральная улица общегородского значения), ул. Валявкина (улицы и дороги местного значения).

Прилегающая территория имеет сформировавшуюся систему связей с другими частями города и загородными объектами. Обслуживание пассажиропотока осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси. Остановки общественного транспорта расположены по ул. Советской, ул. Валявкина в шаговой доступности (расстояние от наиболее удаленного объекта до остановки не превышает 500 метров).

Проектируемая улично-дорожная сеть включает в себя организацию внутривортовых проездов, обеспечение территории упорядоченными и организованными открытыми местами для хранения автомобилей жителей и посетителей территории. Ширина внутривортовых проездов с односторонним движением – 3,5 метров, с двусторонним - 6,0 метров.

Требуемое количество машиномест для всех объектов, размещаемых на проектируемой территории, согласно вариантам планировочного решения по разделу см. 49-20-6-ППТ «Материалы по обоснованию проекта планировки».

## 1.4 Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Планируемый объект регионального значения – здание школы олимпийского резерва им. Л.К. Соколова (далее школа ОР) согласно ПЗЗ размещается в коммунально-складской зоне.

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

Изм.	Колуч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

49-20-6 - ППТ - ТЧ1

Лист

10



Коэффициент плотности застройки для коммунально-складской зоны согласно таблице 2 параметров функциональных зон Генерального плана установлен – 1,8.

Суммарная поэтажная площадь здания школы ОР в габаритах наружных стен – 2,70 тыс.кв.м.

Площадь участка школы ОР – 0,705 га.

Расчетный коэффициент плотности застройки составит:

$2700 \text{ кв.м} / 7050 \text{ кв.м} = 0,39$ , что не превышает установленного для функциональной зоны 1,8.

Предельные параметры территориальной зоны П2 согласно ПЗЗ для ВРИ «Обеспечение занятий спортом в помещениях» (5.1.2):

Минимальные размеры земельного участка – не подлежат установлению.

Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Предельное количество надземных этажей – 8.

Предельная высота объекта – 40 м.

Планируемое размещение объекта регионального значения соответствует ПЗЗ в части соблюдения градостроительных регламентов, установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

Требуемое количество машино-мест для объекта регионального значения составляет согласно прил.4 РНГП (для ВРИ 3.5.1 «Дошкольное, начальное и среднее общее образование»): 1 машино-место на 440 кв.м общей площади.

$2500 \text{ кв.м} / 440 \text{ кв.м} \times 1 \text{ машино-место} = 5,7 \text{ машино-места}$ .

Принимаем 6 машино-мест с размещением в пределах участка школы олимпийского резерва им. Л.К. Соколова.

Доступность учреждений физкультурно-оздоровительных занятий – 500 метров, физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1500 метров (согласно таблице 10.1 СП 42.13330.2016). Доступность соблюдается.

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

Продолжительность проектирования, строительства, реконструкции распределительных сетей на территории должны быть определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации.

Очередность планируемого развития территории, содержащая этапы проектирования и строительства, представлена в таблице 6.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	49-20-6 - ППТ - ТЧ1	Лист
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

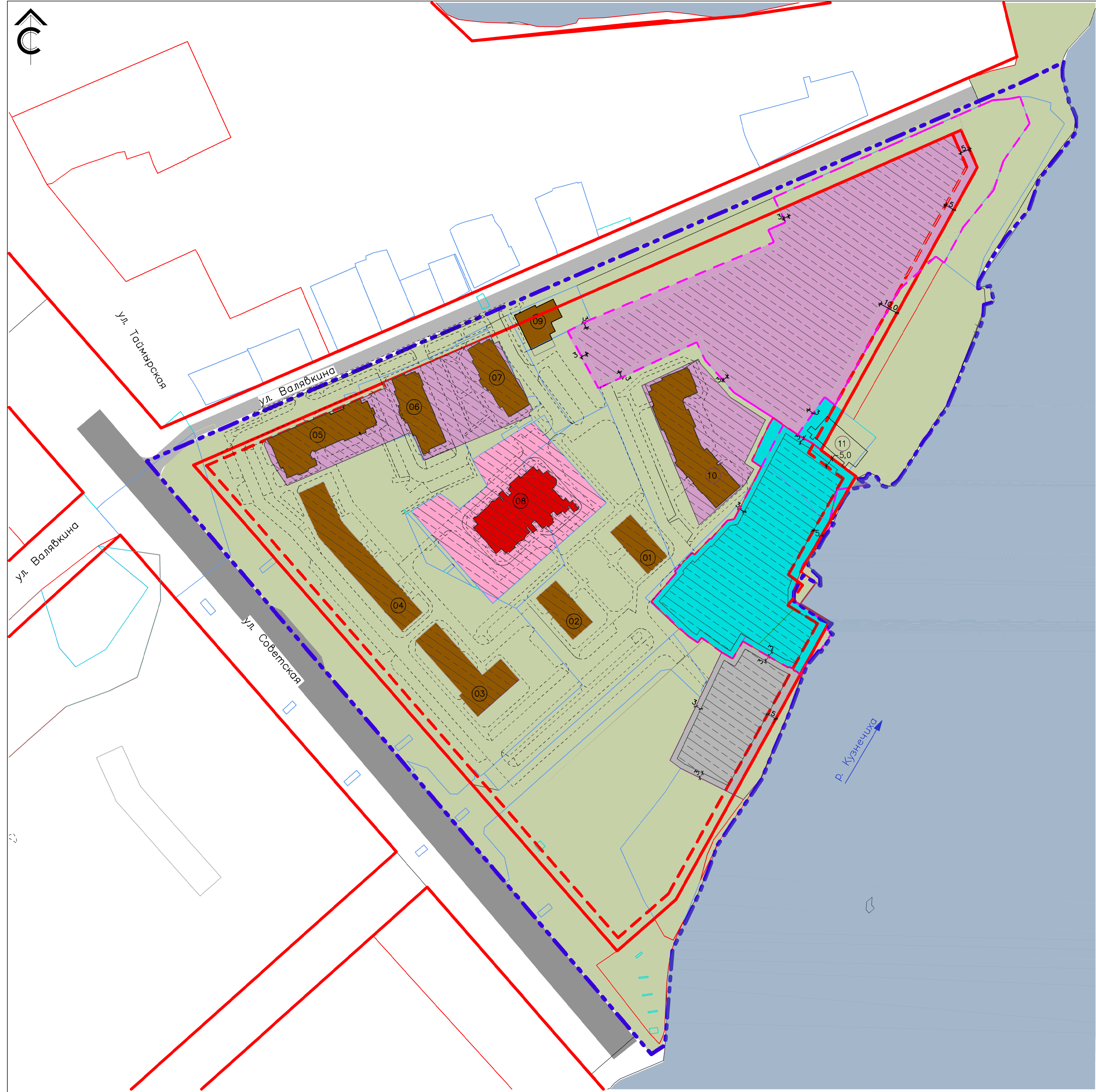
## Очередность и этапность планируемого развития территории

**Таблица 6**

№ п/п	Очередь развития	Этап расселения и сноса	Этап проектирования	Этап строительства
1	1 этап	I квартал 2026 III квартал 2026	III квартал 2024 IV квартал 2024	I квартал 2025 IV квартал 2026
2	2 этап	III квартал 2026 I квартал 2027	II квартал 2025	II квартал 2026 II квартал 2027
6	3 этап	IV квартал 2029 I квартал 2030	IV квартал 2025	II квартал 2027 II квартал 2030

Инв. № подл.						Взам. инв. №						
							Подпись и дата					
Изм.	Колуч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	49-20-6 - ППТ - ТЧ1	Лист					
							12					





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Красные линии
- Линии регулирования застройки
- Границы земельных участков
- Граница проекта планировки территории
- Граница вновь формируемых земельных участков
- Существующие проезды, тротуары, пешеходные связи
- Магистральные улицы общегородского значения
- Улицы и дороги местного значения
- Проезды и стоянки
- Озеленение и благоустройство территории
- Существующая жилая застройка
- Территории детских дошкольных учреждений / зона размещения детских садов на перспективу
- Жилая застройка / зона планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу
- Инженерные, транспортные и промышленные предприятия

Зоны планируемого размещения ОКЗ

- Жилая застройка / Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- Территории спортивных сооружений / Зона планируемого размещения спортивных учреждений
- Территории коммунальных, транспортных и промышленных предприятий / зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Ведомость существующих и строящихся зданий.

№ п/п	Наименование и обозначение	Этаж
01	Существующий многоквартирный жилой дом	8
02	Существующий многоквартирный жилой дом	8
03	Существующий многоквартирный жилой дом	8
04	Существующий многоквартирный жилой дом	8
05	Строящийся многоквартирный жилой дом	8
06	Строящийся многоквартирный жилой дом	8
07	Строящийся многоквартирный жилой дом	8
08	Существующий детский сад №167	2
09	Существующий жилой дом	3
10	Строящийся многоквартирный жилой дом	8
11	Существующее здание гаража	1

					49-20-6-ППТ-ГЧ-1			
					Проект внесения изменений в ППТ "Соломбала" муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания в границах элемента планировочной структуры ул. Валябкина, ул. Советская площадью 10,5654 га			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.			Трабникова Д.Е.			Основная часть	Стация	
							Лист	
							Листов	
						П	1	
Проверил	Никулин С.В.	Чертеж планировки территории					ООО "НоргПроект"	
Норм. контр.	Нечаева Т.Н.	М 1:1000						