



**ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 17 июля 2025 г. № 1188

**Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки  
межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха)  
муниципального образования "Город Архангельск" в границах  
наб. Северной Двины, пр-зд Сибиряковцев, Талажского шоссе  
площадью 49,15 га**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа "Город Архангельск", учитывая результаты общественных обсуждений, **п о с т а н о в л я ю :**

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах наб. Северной Двины, пр-зд Сибиряковцев, Талажского шоссе площадью 49,15 га.

2. Опубликовать постановление в газете "Архангельск – Город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

**Глава городского округа  
"Город Архангельск"**



**Д.А. Морев**

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Главы  
городского округа  
"Город Архангельск"  
от 17 июля 2025 г. № 1188

**ПРОЕКТ**  
**внесения изменений в проект планировки межмагистральной**  
**территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования**  
**"Город Архангельск" в границах наб. Северной Двины,**  
**пр-зд Сибиряковцев, Талажского шоссе**  
**площадью 49,15 га**

**I. Положение о характеристиках планируемого развития территории,**  
**в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о**  
**характеристиках объектов капитального строительства и необходимых**  
**для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности**  
**граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной**  
**инфраструктур**

1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах наб. Северной Двины, пр-зд Сибиряковцев, Талажского шоссе площадью 49,15 га (далее – проект планировки территории) содержит решения градостроительного планирования и застройки территории городского округа "Город Архангельск".

Объектом градостроительного планирования является элемент планировочной структуры в границах: наб. Северной Двины, проезда Сибиряковцев, Окружного шоссе, Талажского шоссе, расположенный в Октябрьском округе города Архангельска, кадастровый квартал 29:22:040201.

Площадь территории в границах проекта планировки территории – 49,15 га.

Основанием для разработки проекта планировки территории являются: распоряжения Главы городского округа "Город Архангельск" от 22 марта 2024 года № 1409р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах наб. Северной Двины, пр-зд Сибиряковцев, Талажского шоссе площадью 49,15 га";

задание на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах наб. Северной Двины, пр-зд Сибиряковцев, Талажского шоссе площадью 49,15 га, утвержденное

распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 22 марта 2024 года № 1409р;

муниципальный контракт на выполнение работ по подготовке проектов внесения изменений в проекты планировки территорий городского округа "Город Архангельск" от 27 мая 2024 года № 181.

Проект планировки территории разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и других законодательных актов, с учетом действующих нормативов, инструкций, стандартов в области разработки градостроительной документации.

Проект планировки территории выполнен на основании:

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

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

Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (с изменениями);

Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ (с изменениями);

Градостроительного кодекса Архангельской области от 1 марта 2006 года № 153-9-ОЗ (с изменениями);

Федерального закона "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ (с изменениями);

Федерального закона "Об охране окружающей среды" от 10 января 2002 года № 7-ФЗ (с изменениями);

Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях" от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ (с изменениями);

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

Федерального закона "Об отходах производства и потребления" от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ (с изменениями);

Федерального закона "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ (с изменениями);

Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ (с изменениями);

приказа Росреестра "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" от 10 ноября 2020 года № П/0412 (с изменениями);

приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории" от 25 апреля 2017 года № 739/пр (с изменениями);

постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20" от 31 марта 2017 года № 402 (с изменениями);

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

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (далее – СП 42.13330.2016);

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;

СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;

СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

СП 511.1325800.2022. Свод правил. Посадочные площадки. Правила проектирования (далее – СП 511.1325800.2022);

СП 2.13130.2020 Свод правил. Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты (далее – СП 2.13130.2020);

СП 2.4.3648-20 Свод правил. Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи (далее – СП 2.4.3648-20);

СП 252.1325800.2016 Свод правил. Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования;

СП 251.1325800.2016. Свод правил. Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования;

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 (с изменениями) "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" (далее – СанПиН 2.1.4.1110-02);

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 (с изменениями) "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов 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);

генерального плана муниципального образования "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040 года, утвержденного постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), (далее – Генеральный план);

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 – Правила землепользования и застройки);

проекта планировки междумагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 17 декабря 2014 года № 4533 (с изменениями), (далее – ППТ жилого района Кузнечиха);

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

местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "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 Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями), (далее – РНГП);

постановление 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 – Постановление № 460-пп);

иных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

Проект планировки территории 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 планировки территории состоит из основной части (Том 1), которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию (Том 2). Масштаб графической части проекта планировки территории: М 1:2000.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500.

Чертеж планировки территории графической части представлен в приложении к настоящему проекту и включает в себя:

красные линии. Красные линии в проекте требуют уточнения (отмены и установления) на части территории, прилегающей к береговой линии протоки Кузнечиха реки Северная Двина;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласование проекта планировки территории осуществляется применительно к изменяемой части.

## 2. Градостроительная ситуация

Территория элемента планировочной структуры представлена смежными земельными участками. Естественной границей разработки проекта планировки территории с северо-западной стороны является протока Кузнечиха реки Северная Двина.

Остальные границы определены:

с северо-восточной стороны – внутриквартальные территории, железнодорожные пути существующей промзоны;

с юго-восточной стороны – Окружное шоссе;

с юго-западной стороны – проезд Сибиряковцев, проектируемая улица Новая, внутриквартальные территории.

Территорию в направлении с юго-востока на северо-запад пересекает малая река Банная, впадающая в Северную Двину.

В границах проектируемой территории на данный момент преобладают складские и промышленные предприятия, отсутствует развитая инфраструктура и сфера обслуживания населения. В северо-восточной части территории на берегу Кузнечихи расположена существующая посадочная площадка санитарной авиации.

На территории сформирована система магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, подлежащая реконструкции в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе Генерального плана.

Транспортная связь обеспечивается:

по наб. реки Кузнечихи (участок набережной вдоль протоки Кузнечиха) и ул. Новая (планируемые к размещению магистральные улицы районного значения, названия улиц – условные);

по проезду Сибиряковцев (планируемый к размещению участок магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения);

по Окружному шоссе (существующей магистральной улице общегородского значения регулируемого движения).

На территории проектирования расположены объекты, подлежащие сносу коммунально-складского, промышленного, административно-делового и общественного назначения, транспортного обслуживания.

Существующее благоустройство территории проектирования представлено в виде внутриквартальных проездов, тротуаров. Озеленение неорганизованное (существующие деревья, кустарники). Обеспеченность парковочными стоянками – удовлетворительная. Организованные парки, скверы, детские и спортивные площадки на данной территории отсутствуют.

## 2.1. Градостроительные регламенты

### 2.1.1. Функциональные зоны

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

планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки;  
 планируемая зона озелененных территорий общего пользования;  
 планируемая зона озелененных территорий специального назначения;  
 планируемая коммунально-складская зона;  
 зона транспортной инфраструктуры.

### 2.1.2. Территориальные зоны

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

зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1);  
 зона озелененных территорий общего пользования (кодировое обозначение – Пл);  
 зона озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение – Пл1);  
 коммунально-складская зона (кодировое обозначение – П2);  
 зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение – Т).

Установленные виды разрешенного использования в территориальных зонах:

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

Основные виды разрешенного использования:

для индивидуального жилищного строительства (2.1);  
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  
 среднеэтажная жилая застройка (2.5);  
 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);  
 коммунальное обслуживание (3.1);  
 социальное обслуживание (3.2);  
 бытовое обслуживание (3.3);  
 здравоохранение (3.4);  
 образование и просвещение (3.5);  
 культурное развитие (3.6);  
 религиозное использование (3.7);

общественное управление (3.8);  
 государственное управление (3.8.1);  
 обеспечение научной деятельности (3.9);  
 амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);  
 деловое управление (4.1);  
 магазины (4.4);  
 банковская и страховая деятельность (4.5);  
 общественное питание (4.6);  
 гостиничное обслуживание (4.7);  
 развлечение (4.8);  
 служебные гаражи (4.9);  
 отдых (рекреация) (5.0);  
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);  
 историко-культурная деятельность (9.3).  
 Условно разрешённые виды использования:  
 хранение автотранспорта (2.7.1);  
 общежития (3.2.4);  
 объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);  
 рынки (4.3);  
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);  
 спорт (5.1);  
 причалы для маломерных судов (5.4);  
 производственная деятельность (6.0);  
 водный транспорт (7.3);  
 обеспечение обороны и безопасности (8.0);  
 земельные участки (территории) общего пользования (12.0).  
 Вспомогательные виды разрешённого 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);  
 2) зона озелененных территорий общего пользования (кодированное обозначение – Пл).  
 Основные виды разрешенного использования:  
 запас (12.3).  
 Условно разрешенные виды использования:  
 религиозное использование (3.7);  
 коммунальное обслуживание (3.1);  
 парки культуры и отдыха (3.6.2);  
 общественное питание (4.6);  
 отдых (рекреация) (5.0);  
 автомобильный транспорт (7.2);  
 водный транспорт (7.3);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешённого 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);

3) зона озелененных территорий специального назначения (кодированное обозначение – Пл1).

Основные виды разрешенного использования:

парки культуры и отдыха (3.6.2);

деятельность по особой охране и изучению природы (9.0);

охрана природных территорий (9.1).

Условно разрешённые виды использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

водный транспорт (7.3);

благоустройство территории (12.0.2).

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);

4) коммунально-складская зона (кодированное обозначение – П2).

Основные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

приюты для животных (3.10.2);

служебные гаражи (4.9);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

склад (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 разрешённые виды использования:

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).

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);

5) зона транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение – Т).

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);

улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

площадки для занятий спортом (5.1.3);

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

2.2. Зоны с особыми условиями использования территории

Территория проекта планировки территории расположена в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

береговая полоса;

прибрежная защитная полоса;

зона затопления;

зона подтопления;

водоохранная зона;

охранные зоны инженерных коммуникаций;

второй и третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

29:22-6.1597;

иная зона с особыми условиями использования территории 29:22-6.315;

зона регулирования застройки 3 типа;

граница памятника археологии "Неолитическая стоянка Кузнечиха";

охранная зона памятника археологии "Неолитическая стоянка Кузнечиха";

зоны археологического наблюдения Б и В;

третья подзона 29:00-6.454, четвертая подзона 29:00-6.453, пятая подзона 29:00-6.452, шестая подзона 29:00-6.451 приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги).

Режимы эксплуатации в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа, в зоне границы и охранной зоны памятника археологии "Неолитическая стоянка Кузнечиха" определены Постановлением № 460-пп.

Режим эксплуатации в границах второго и третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения определяется в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02.

Режимы эксплуатации в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, в границах зон подтопления и затопления, в границах охранных зон инженерных коммуникаций, санитарно-защитных зон определены Правилами землепользования и застройки.

Площадка санитарной авиации.

Согласно пункту 2.6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее – санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарный разрыв от существующей площадки санитарной авиации не установлен. Зоны допустимого размещения планируемой жилой застройки и объектов образования уточняются по результатам установления санитарных разрывов.

В графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории указаны границы посадочной площадки с безопасной зоной (общими размерами 52 х 52 м), а также проекции поверхностей ограничения препятствий, обеспечивающие безопасность выполнения взлетно-посадочных операций вертолетов, определенных согласно СП 511.1325800.2022:

- поверхность захода на посадку и взлета;
- боковые переходные поверхности;
- горизонтальная поверхность на высоте 150 м.

Согласно схеме границ зон с особыми условиями использования территории, в зоне ограничения высоты боковых поверхностей не располагаются здания и сооружения, превышающие установленную высоту препятствия.

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории.

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

Площадь функциональных зон согласно Генеральному плану, на территории, в границах которой разрабатывается проект планировки территории, представлена в таблице 1.

Таблица 1

| Функциональная зона | Планируемые зоны                          |                                           |                         |                            | Существующие зоны                | Площадь зон в границах проекта планировки территории |
|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|
|                     | смешанной и общественно-деловой застройки | озелененных территорий общего пользования | специального назначения | коммунально-складская зона | зона транспортной инфраструктуры |                                                      |
| Площадь, га         | 26,1406                                   | 7,2269                                    | 3,1787                  | 1,1429                     | 11,4609                          | 49,15                                                |

Проектом планировки территории предусмотрено развитие земельных участков в части территориальной зоны О1-1, ограниченной береговой линией протоки Кузнечиха реки Северная Двина, планируемыми улицами и транспортными сооружениями: ул. Новая, продолжением проезда Сибиряковцев в сторону размещения транспортной развязки и эстакады к перспективному мостовому сооружению дублера Кузнечевского моста.

Изменения внесены с учетом перспективного размещения:

многоэтажной многоквартирной жилой застройки,

объектов местного значения,

застройки земельного участка Государственной инспекции по маломерным судам (далее – ГИМС) административным зданием ГИМС с гаражом, эллингом, реконструируемого участка производства ПНД-труб и планируемой санитарно-защитной зоны производства.

На остальной части планировочной структуры жилого района Кузнечиха предусмотрено фактическое использование территории.

### 2.3.1. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

#### 2.3.1.1. Техничко-экономические показатели

Техничко-экономические показатели планируемого развития территории представлены в таблице 2.

Таблица 2

| Номер п/п | Характеристики планируемого развития территории                                                                        | Ед. изм. | Показатель  |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| 1         | Параметры территории в границах проекта планировки территории:                                                         |          |             |
| 1.1       | Площадь территории в границах проекта планировки территории                                                            | га       | 49,15       |
| 1.2       | Коэффициент плотности застройки: для зоны смешанной и общественно-деловой застройки                                    |          | 1,7         |
| 1.3       | Коэффициент плотности застройки: для коммунально-складской зоны                                                        |          | 1,8         |
|           | Зона смешанной и общественно-деловой застройки О1-1                                                                    |          |             |
| 2         | Параметры зон планируемого размещения: "среднеэтажная жилая застройка (2.5)" поз. 1 (см. чертеж планировки территории) |          |             |
| 2.1       | Минимальный размер земельного участка                                                                                  | кв. м    | 1 200       |
| 2.2       | Максимальный размер земельного участка                                                                                 | кв. м    | не подлежит |

| Номер<br>п/п | Характеристики планируемого развития территории                                                                                | Ед. изм.   | Показатель                  |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|
|              |                                                                                                                                |            | установлению                |
| 2.3          | Предельное количество надземных этажей                                                                                         | эт.        | 8                           |
| 2.4          | Предельная высота объекта                                                                                                      | м          | 40                          |
| 2.5          | Минимальный процент застройки                                                                                                  | %          | 10                          |
| 2.6          | Максимальный процент застройки надземной части                                                                                 | %          | 40                          |
| 2.7          | Максимальный процент застройки подземной части                                                                                 | %          | 80                          |
| 2.8          | Минимальный процент озеленения                                                                                                 | %          | 15                          |
| 2.9          | Общая площадь квартир                                                                                                          | тыс. кв. м | 2                           |
| 2.10         | Площадь зоны допустимого размещения                                                                                            | кв. м      | 714 <sup>3</sup>            |
| 3            | Параметры зон планируемого размещения:<br>"многоэтажная жилая застройка (2.6)" поз. 2<br>(см. чертеж планировки территории)    |            |                             |
| 3.1          | Минимальный размер земельного участка                                                                                          | кв. м      | 1 500                       |
| 3.2          | Максимальный размер земельного участка                                                                                         | кв. м      | не подлежит<br>установлению |
| 3.3          | Предельное количество надземных этажей                                                                                         | эт.        | 9                           |
| 3.4          | Предельная высота объекта                                                                                                      | м          | 60                          |
| 3.5          | Минимальный процент застройки                                                                                                  | %          | 10                          |
| 3.6          | Максимальный процент застройки надземной части                                                                                 | %          | 40                          |
| 3.7          | Максимальный процент застройки подземной части                                                                                 | %          | 80                          |
| 3.8          | Минимальный процент озеленения                                                                                                 | %          | 15                          |
| 3.9          | Общая площадь квартир                                                                                                          | тыс. кв. м | 15                          |
| 3.10         | Площадь зоны допустимого размещения                                                                                            | кв. м      | 5 638 <sup>3</sup>          |
| 4            | Параметры зон планируемого размещения:<br>"многоэтажная жилая застройка (2.6)" поз. 3, 4<br>(см. чертеж планировки территории) |            |                             |
| 4.1          | Минимальный размер земельного участка                                                                                          | кв. м      | 1 500                       |
| 4.2          | Максимальный размер земельного участка                                                                                         | кв. м      | не подлежит<br>установлению |
| 4.3          | Предельное количество надземных этажей поз. 3                                                                                  | эт.        | 9                           |
| 4.4          | Предельное количество надземных этажей поз. 4                                                                                  | эт.        | 16                          |
| 4.5          | Предельная высота объекта                                                                                                      | м          | 60                          |
| 4.6          | Минимальный процент застройки                                                                                                  | %          | 10                          |
| 4.7          | Максимальный процент застройки надземной части                                                                                 | %          | 40                          |
| 4.8          | Максимальный процент застройки подземной части                                                                                 | %          | 80                          |
| 4.9          | Минимальный процент озеленения                                                                                                 | %          | 15                          |
| 4.10         | Общая площадь квартир                                                                                                          | тыс. кв. м | 57                          |
| 4.11         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 3                                                                                     | кв. м      | 3 315 <sup>3</sup>          |
| 4.12         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 4                                                                                     | кв. м      | 7 853 <sup>3</sup>          |
| 5            | Параметры зон планируемого размещения:<br>"многоэтажная жилая застройка (2.6)" поз. 5, 6<br>(см. чертеж планировки территории) |            |                             |
| 5.1          | Минимальный размер земельного участка                                                                                          | кв. м      | 1 500                       |
| 5.2          | Максимальный размер земельного участка                                                                                         | кв. м      | не подлежит<br>установлению |
| 5.3          | Предельное количество надземных этажей                                                                                         | эт.        | 16                          |
| 5.4          | Предельная высота объекта                                                                                                      | эт.        | 60                          |
| 5.5          | Минимальный процент застройки                                                                                                  | %          | 10                          |

| Номер<br>п/п | Характеристики планируемого развития территории                                                                           | Ед. изм.          | Показатель                  |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 5.6          | Максимальный процент застройки надземной части                                                                            | %                 | 40                          |
| 5.7          | Максимальный процент застройки подземной части                                                                            | %                 | 80                          |
| 5.8          | Минимальный процент озеленения                                                                                            | %                 | 15                          |
| 5.9          | Общая площадь квартир                                                                                                     | тыс. кв. м        | 52                          |
| 5.10         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 5                                                                                | кв. м             | 6 696 <sup>3</sup>          |
| 5.11         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 6                                                                                | кв. м             | 7 143 <sup>3</sup>          |
| 6            | Параметры зон планируемого размещения: "деловое управление (4.1)" поз. 21 <sup>1</sup> (см. чертеж планировки территории) |                   |                             |
| 6.1          | Минимальный размер земельного участка                                                                                     | кв. м             | 1 000                       |
| 6.2          | Максимальный размер земельного участка                                                                                    | кв. м             | не подлежит<br>установлению |
| 6.3          | Минимальный процент застройки                                                                                             | %                 | 10                          |
| 6.4          | Максимальный процент застройки                                                                                            | %                 | 50                          |
| 6.5          | Предельное количество надземных этажей                                                                                    | эт.               | 8                           |
| 6.6          | Предельная высота объекта                                                                                                 | м                 | 40                          |
| 6.7          | Минимальный процент озеленения                                                                                            | %                 | 15                          |
| 6.8          | Площадь зоны допустимого размещения                                                                                       | кв. м             | 10 984 <sup>3</sup>         |
| 7            | Параметры зон планируемого размещения: "образование и просвещение (3.5)" поз. 7, 8, 9 (см. чертеж планировки территории)  |                   |                             |
| 7.1          | Минимальные размеры земельного участка <sup>2</sup> :<br>для объектов дошкольного образования до 100 мест;                | кв. м на<br>место | 44                          |
| 7.2          | для объектов дошкольного образования свыше 100 мест;                                                                      |                   | 38                          |
| 7.3          | для общеобразовательных учреждений от 660 до 1 000 мест                                                                   |                   | 28                          |
| 7.4          | Максимальный размер земельного участка                                                                                    | кв. м             | не подлежит<br>установлению |
| 7.5          | Минимальный процент застройки                                                                                             | %                 | 10                          |
| 7.6          | Максимальный процент застройки                                                                                            | %                 | 40                          |
| 7.7          | Предельное количество надземных этажей:                                                                                   | эт.               |                             |
|              | поз. 7                                                                                                                    |                   | 2                           |
| 7.8          | поз. 8                                                                                                                    |                   | 3                           |
| 7.9          | поз. 9                                                                                                                    |                   | 5                           |
| 7.10         | Минимальный процент озеленения                                                                                            | %                 | 15                          |
| 7.11         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 7                                                                                | кв. м             | 2 850 <sup>3</sup>          |
| 7.12         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 8                                                                                | кв. м             | 6 605 <sup>3</sup>          |
| 7.13         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 9                                                                                | кв. м             | 23 000 <sup>3</sup>         |
| 8            | Параметры зон планируемого размещения: "производственная деятельность (6.0)" поз. 12 (см. чертеж планировки территории)   |                   |                             |
| 8.1          | Минимальный размер земельного участка                                                                                     | кв. м             | 1 000                       |
| 8.2          | Максимальный размер земельного участка                                                                                    | кв. м             | не подлежит<br>установлению |
| 8.3          | Минимальный процент застройки                                                                                             | %                 | 10                          |
| 8.4          | Максимальный процент застройки                                                                                            | %                 | 80                          |
| 8.5          | Предельное количество надземных этажей                                                                                    | эт.               | 5                           |
| 8.6          | Предельная высота объекта                                                                                                 | м                 | 27                          |

| Номер<br>п/п | Характеристики планируемого развития территории                                                                                       | Ед. изм. | Показатель               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| 8.7          | Минимальный процент озеленения                                                                                                        | %        | 15                       |
| 8.8          | Площадь зоны допустимого размещения                                                                                                   | кв. м    | 1 500 <sup>3</sup>       |
| 9.           | Параметры зон планируемого размещения: "хранение автотранспорта (2.7.1)" поз. 22, 23, 24 (см. чертеж планировки территории)           |          |                          |
| 9.1          | Минимальный размер земельного участка                                                                                                 | кв. м    | 1 000                    |
| 9.2          | Максимальный размер земельного участка                                                                                                | кв. м    | не подлежит установлению |
| 9.3          | Минимальный процент застройки                                                                                                         | %        | 10                       |
| 9.4          | Максимальный процент застройки                                                                                                        | %        | 80                       |
| 9.5          | Предельное количество надземных этажей                                                                                                | эт.      | 8                        |
| 9.6          | Предельная высота объекта                                                                                                             | м        | 40                       |
| 9.7          | Минимальный процент озеленения                                                                                                        | %        | 15                       |
| 9.8          | Площадь зоны допустимого размещения поз. 22                                                                                           | кв. м    | 1 833 <sup>3</sup>       |
| 9.9          | Площадь зоны допустимого размещения поз. 23                                                                                           | кв. м    | 9 627 <sup>3</sup>       |
| 9.10         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 24                                                                                           | кв. м    | 16 946 <sup>3</sup>      |
| 10           | Параметры зон планируемого размещения: "обеспечение научной деятельности (3.9)" поз. 26, 27 (см. чертеж планировки территории)        |          |                          |
| 10.1         | Минимальный размер земельного участка                                                                                                 | кв. м    | 2 000                    |
| 10.2         | Максимальный размер земельного участка                                                                                                | га       | 10                       |
| 10.3         | Минимальный процент застройки                                                                                                         | %        | 10                       |
| 10.4         | Максимальный процент застройки                                                                                                        | %        | 60                       |
| 10.5         | Предельное количество надземных этажей                                                                                                | эт.      | не подлежит установлению |
| 10.6         | Предельная высота объекта                                                                                                             | м        | 50                       |
| 10.7         | Минимальный процент озеленения                                                                                                        | %        | 15                       |
| 10.8         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 26                                                                                           | кв. м    | 23 134 <sup>3</sup>      |
| 10.9         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 27                                                                                           | кв. м    | 21 849 <sup>3</sup>      |
| 11           | Параметры зон планируемого размещения <sup>1</sup> : "коммунальное обслуживание (3.1)" поз. 28, 14 (см. чертеж планировки территории) |          |                          |
| 11.1         | Минимальный размер земельного участка                                                                                                 | кв. м    | не подлежит установлению |
| 11.2         | Максимальный размер земельного участка                                                                                                | кв. м    | не подлежит установлению |
| 11.3         | Минимальный процент застройки                                                                                                         | %        | 10                       |
| 11.4         | Максимальный процент застройки                                                                                                        | %        | 50                       |
| 11.5         | Предельное количество надземных этажей                                                                                                | эт.      | 8                        |
| 11.6         | Предельная высота объекта                                                                                                             | м        | 40                       |
| 11.7         | Минимальный процент озеленения                                                                                                        | %        | 15                       |
| 11.8         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 28                                                                                           | кв. м    | 51 <sup>3</sup>          |
| 11.9         | Площадь зоны допустимого размещения поз. 14                                                                                           | кв. м    | 63 <sup>3</sup>          |
| 12           | Параметры зон планируемого размещения: "водный транспорт (7.3)" поз. 29 (см. чертеж планировки территории)                            |          |                          |
| 12.1         | Минимальный размер земельного участка                                                                                                 | кв. м    | 500                      |
| 12.2         | Максимальный размер земельного участка                                                                                                | кв. м    | не подлежит установлению |
| 12.3         | Минимальный процент застройки                                                                                                         | %        | 10                       |

| Номер<br>п/п                  | Характеристики планируемого развития территории                                                                            | Ед. изм. | Показатель                  |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|
| 12.4                          | Максимальный процент застройки                                                                                             | %        | 80                          |
| 12.5                          | Предельное количество надземных этажей                                                                                     | эт.      | не подлежит<br>установлению |
| 12.6                          | Предельная высота объекта                                                                                                  | м        | не подлежит<br>установлению |
| 12.7                          | Минимальный процент озеленения                                                                                             | %        | 15                          |
| 12.8                          | Площадь зоны допустимого размещения поз. 29                                                                                | кв. м    | 4 991 <sup>3</sup>          |
| 12.9                          | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях<br>определения места допустимого размещения объекта               | м        | не подлежит<br>установлению |
| 12.10                         | Минимальный отступ от красной линии                                                                                        | м        | не подлежит<br>установлению |
| Коммунально-складская зона П2 |                                                                                                                            |          |                             |
| 13                            | Параметры зон планируемого размещения: "служебные<br>гаражи (4.9)" поз. 25 <sup>1</sup> (см. чертеж планировки территории) |          |                             |
| 13.1                          | Максимальный размер земельного участка                                                                                     | кв. м    | не подлежит<br>установлению |
| 13.2                          | Минимальный процент застройки                                                                                              | %        | 10                          |
| 13.3                          | Максимальный процент застройки                                                                                             | %        | 60                          |
| 13.4                          | Предельное количество надземных этажей                                                                                     | эт.      | 8                           |
| 13.5                          | Предельная высота объекта                                                                                                  | м        | 40                          |
| 13.6                          | Минимальный процент озеленения                                                                                             | %        | не установлен               |
| 13.7                          | Площадь зоны допустимого размещения                                                                                        | кв. м    | 12 622 <sup>3</sup>         |

### 2.3.1.2. Коэффициент плотности застройки

Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

Подсчет суммарной поэтажной площади зданий приведен в таблице 3.

---

<sup>1</sup> Планируемая застройка остается без изменений, принята в соответствии с решениями ППТ жилого района Кузнечиха.

<sup>2</sup> Параметры застройки указаны согласно Правилам землепользования и застройки.

<sup>3</sup> Площади зон допустимого размещения объектов уточняются после формирования земельных участков.

Таблица 3

| № позиции                                                | Наименование                                                         | Общая площадь квартир, кв. м | Суммарная поэтажная площадь, кв. м |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Зона смешанной и общественно-деловой застройки:          |                                                                      |                              |                                    |
| Существующая застройка                                   |                                                                      |                              |                                    |
| 10                                                       | Служба Мурманской таможни по Архангельской области                   |                              | 3 981,4                            |
| 11                                                       | Административное здание                                              |                              | 2 008,1                            |
| 12                                                       | Столярный цех (после реконструкции: Здание по производству ПНД труб) |                              | 6 779,6                            |
| 13                                                       | Трансформаторная подстанция                                          |                              | 63,5                               |
| 15                                                       | Здание административно-торгового назначения                          |                              | 5 208,6                            |
| 16                                                       | Автосалон                                                            |                              | 2 167,0                            |
| 17                                                       | Автосервис                                                           |                              | 637,0                              |
| 18                                                       | Производственное здание                                              |                              | 94,6                               |
| Планируемая застройка <sup>1</sup>                       |                                                                      |                              |                                    |
| 1                                                        | Многоквартирный жилой дом                                            | 2 000                        | 2 200                              |
| 2                                                        | Многоквартирный жилой дом                                            | 15 000                       | 16 500                             |
| 3, 4                                                     | Многоквартирные жилые дома                                           | 57 000                       | 62 700                             |
| 5, 6                                                     | Многоквартирные жилые дома                                           | 52 000                       | 57 200                             |
| 7                                                        | Детский сад на 90 мест                                               |                              | 2 430                              |
| 8                                                        | Детский сад на 270 мест                                              |                              | 4 700                              |
| 9                                                        | Общеобразовательная школа на 750 мест                                |                              | 15 000                             |
| 14                                                       | Трансформаторная подстанция (план.)                                  |                              | 56,5                               |
| 21                                                       | Административное здание                                              |                              | 13 412,5                           |
| 22                                                       | Многоуровневая парковка на 107 машино-мест                           |                              | 5 000                              |
| 23                                                       | Одноуровневая парковка на 54 машино-места (план.)                    |                              | 3 000                              |
| 24.1                                                     | Двухуровневая парковка на 104 машино-места (план.)                   |                              | 6 000                              |
| 24.2                                                     | Многоуровневая парковка на 264 машино-места (план.)                  |                              | 11 907,9                           |
| 26.1                                                     | Научно-производственный центр (план.)                                |                              | 24 720                             |
| 26.2                                                     | Научно-производственный центр (план.)                                |                              | 24 720                             |
| 26.3                                                     | Научно-производственный центр (план.)                                |                              | 13 200                             |
| 27.1                                                     | Научно-производственный центр (план.)                                |                              | 24 720                             |
| 27.2                                                     | Научно-производственный центр (план.)                                |                              | 24 720                             |
| 27.3                                                     | Научно-производственный центр (план.)                                |                              | 9 000                              |
| 28                                                       | Насосная станция бытовой канализации (план.)                         |                              | 45,3                               |
| 29.1                                                     | Административное здание ГИМС МЧС                                     |                              | 1 200                              |
| 29.2                                                     | Эллинг                                                               |                              | 798                                |
| Итого по зоне смешанной и общественно-деловой застройки: |                                                                      |                              | 323 230,2                          |
| Коммунально-складская зона:                              |                                                                      |                              |                                    |
| Планируемая застройка <sup>1</sup>                       |                                                                      |                              |                                    |
| 25                                                       | Многоуровневая парковка на 405 машино-мест (план.)                   |                              | 20 350                             |
| Итого по коммунально-складской зоне:                     |                                                                      |                              | 20 350                             |

<sup>1</sup> Площади планируемой застройки будут уточнены при архитектурно-строительном проектировании.

Площадь территории зоны смешанной и общественно-деловой застройки: 26 140,6 кв. м.

Площадь территории коммунально-складской зоны: 11 429 кв. м.

Коэффициент плотности застройки для зоны смешанной и общественно-деловой застройки:  $323\,230,2 \text{ кв. м} / 261\,406 \text{ кв. м} = 1,24$ , что менее нормативного коэффициента 1,7.

Коэффициент плотности застройки для коммунально-складской зоны:  $20\,350 \text{ кв. м} / 11\,429 \text{ кв. м} = 1,78$ , что менее нормативного коэффициента 1,8.

#### 2.3.2. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно Генеральному плану, Правилам землепользования и застройки и ППТ жилого района Кузнечиха на момент подготовки проекта планировки территории в отношении территории, в границах которых планируется внесение изменений в ППТ жилого района Кузнечиха, не предусмотрено зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

#### 2.3.3. Размещение объектов местного значения

Согласно Генеральному плану и ППТ жилого района Кузнечиха в границах территории проектирования планируются к размещению объекты местного значения в сфере социальной инфраструктуры: дошкольной образовательной организации на 90 мест и общеобразовательной организации на 750 мест.

Вместимость запланированной документами территориального планирования дошкольной организации не отвечает расчетной потребности территории планируемой жилой застройки – 360 мест. Расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения проектируемой застройки представлен в таблице 3.

Существующие дошкольные образовательные организации (далее – ДОО) расположены вне нормируемой территориальной доступности, к размещению предлагаются два объекта дошкольного образования количеством обучающихся:

90 человек (объект местного значения);

270 человек (объект местного значения).

Проектом предусмотрены зоны планируемого размещения:

ДОО на 90 мест;

ДОО на 270 мест;

школы на 750 мест.

#### 2.3.4. Численность населения

Расчет численности населения приведен в таблице 4.

Таблица 4

| Вид застройки                      | Общая площадь квартир, кв. м | Расчет                                                     | Кол-во, человек |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|
| Проектируемая застройка            |                              |                                                            |                 |
| Многоквартирная<br>жилая застройка | 126 000                      | 126 000 кв. м / 35 <sup>1</sup> кв. м/чел. =<br>3 600 чел. | 3 600           |
| Всего                              |                              |                                                            | 3 600           |

Планируемый объем жилой площади и количество проживающих будут уточнены при архитектурно-строительном проектировании.

#### 2.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

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

#### 2.5. Транспортные условия

Ширина внутриквартальных проездов принята не менее 6 м. Ширина уличных тротуаров – не менее 2,25 м. Сложившаяся система пешеходного движения на территории.

Парковочные места организованы в соответствии с действующими сводами правил и РНГП.

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

В непосредственной близости от территории проектирования расположены остановки общественного транспорта по проезду Сибиряковцев (автобусы № 31, 133, 153) и Окружному шоссе (автобусы № 12, 31, 133, 134, 153, 180).

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры территории, предназначенной для проекта планировки территории:

развитие сети внутриквартальных проездов;

создание системы основных пешеходных направлений;

строительство площадок для парковки машин планируемого жилого комплекса и объектов социальной инфраструктуры.

Основные решения ППТ жилого района Кузнечиха по формированию транспортных развязок от магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения проезда Сибиряковцев и Окружного шоссе, организации ул. Новая, магистральной улицы районного значения, формирующей квартал застройки, остаются без изменений.

---

<sup>1</sup> 35 кв. м/чел. - среднее арифметическое значение нормы площади жилья в расчете на одного человека, принятое согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016 для проектируемой жилой застройки.

Изменено размещение перспективного продолжения магистральной улицы районного значения – наб. Северной Двины. Требуется внесение изменений в генеральный план в части планируемого размещения автомобильных дорог местного значения.

Требуемое количество машино-мест для объектов, размещаемых на территории проектирования, приведено в таблице 5.

Таблица 5

| №<br>п/п                | Наименование                                                                     | Норма<br>на расчетную<br>единицу                 | Расчетная<br>единица | Количество, машино-мест |                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                                                  |                                                  |                      | По<br>расчету           | Предусмотрено<br>в варианте застройки                                                                                                          |
| Существующая застройка  |                                                                                  |                                                  |                      |                         |                                                                                                                                                |
| 1                       | Служба Мурманской таможни по Арх обл. (поз. 10)                                  | 1 машино-место / 220 кв. м общей площади         | 3 981,4              | 18                      | 18 наземных машино-мест                                                                                                                        |
| 2                       | Административное здание (поз. 11) <sup>1</sup>                                   | 1 машино-место / 60 кв. м общей площади          | 2 008,1              | 34                      | 34 наземных машино-места                                                                                                                       |
| 3                       | Здание административно-торгового назначения (поз. 15) <sup>1</sup>               | 1 машино-место / 60 кв. м общей площади          | 5 208,6              | 87                      | 90 наземных машино-мест                                                                                                                        |
| 4                       | Автосалон (поз. 16) <sup>1</sup>                                                 | 1 машино-место / 60 кв. м общей площади          | 2 167,0              | 36                      | 42 наземных машино-места                                                                                                                       |
| Итого:                  |                                                                                  |                                                  |                      | 175                     | 184                                                                                                                                            |
| Проектируемая застройка |                                                                                  |                                                  |                      |                         |                                                                                                                                                |
| 5                       | Проектируемая жилая застройка (поз. 1) <sup>1</sup>                              | 1 машино-место / 135 кв. м общей площади квартир | 2 000                | 15                      | 15 <sup>3</sup> машино-мест, из них 10 <sup>3</sup> машино-мест - наземных; 5 машино-мест - в подземном паркинге <sup>3</sup>                  |
| 6                       | Проектируемая жилая застройка (поз. 2) <sup>1</sup>                              |                                                  | 15 000               | 111                     | 111 <sup>3</sup> машино-место, из них 11 <sup>3</sup> машино-мест - наземных; 100 <sup>3</sup> машино-мест - в подземном паркинге <sup>3</sup> |
| 7                       | Проектируемая жилая застройка (поз. 3, 4) <sup>1</sup>                           |                                                  | 57 000               | 422                     | 422 <sup>3</sup> машино-места, из них 46 <sup>3</sup> машино-мест - наземных; 376 <sup>3</sup> машино-мест - в подземном паркинге <sup>3</sup> |
| 8                       | Проектируемая жилая застройка (поз. 5, 6) <sup>1</sup>                           |                                                  | 52 000               | 385                     | 385 <sup>3</sup> машино-мест, из них 128 <sup>3</sup> машино-мест - наземных; 257 <sup>3</sup> машино-мест - в подземном паркинге <sup>3</sup> |
| 9                       | Дошкольные образовательные организации на 90 и 270 мест (поз. 7, 8) <sup>1</sup> | 1 машино-место / 440 кв. м общей площади         | 7 800                | 18                      | 18 <sup>3</sup> наземных машино-мест                                                                                                           |
| 10                      | Общеобразовательная организация на 750 мест (поз. 9) <sup>1</sup>                | 1 машино-место / 440 кв. м общей площади         | 16 500               | 38                      | 38 <sup>3</sup> наземных машино-мест                                                                                                           |

| №<br>п/п | Наименование                                                                 | Норма<br>на расчетную<br>единицу                                               | Расчетная<br>единица  | Количество, машино-мест |                                                                                                                                                    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                              |                                                                                |                       | По<br>расчету           | Предусмотрено<br>в варианте застройки                                                                                                              |
| 11       | Административное здание<br>(поз. 21)                                         | 1 машино-место / 60<br>кв. м общей площади<br>(деловое<br>управление)          | 13 412,5 <sup>2</sup> | 224                     | 224 машино-мест,<br>из них 146 машино-<br>мест наземных;<br>78 машино-мест<br>в подземном паркинге                                                 |
| 12       | Научно-производственные<br>центры (поз. 26-27) <sup>1</sup>                  | 1 машино-место /<br>170 кв. м общей<br>площади                                 | 121 080,0             | 712                     | 719 <sup>3</sup> машино-мест,<br>из них 297 <sup>3</sup> машино-<br>мест наземных.<br>422 <sup>3</sup> машино-места<br>в паркингах<br>(поз. 21-23) |
| 13       | Административное здание<br>ГИМС с гаражом и<br>эллином (поз.29) <sup>1</sup> | 1 машино-место /<br>220 кв. м общей<br>площади<br>(общественное<br>управление) | 1 200 <sup>2</sup>    | 6                       | 16 машино-мест,<br>из них 10 <sup>3</sup> машино-<br>мест наземных.<br>6 <sup>3</sup> машино-мест<br>в паркинге                                    |
| Итого    |                                                                              |                                                                                |                       | 1 931                   | 1 948                                                                                                                                              |
| Всего    |                                                                              |                                                                                |                       | 2 106                   | 2 132                                                                                                                                              |

В расчете машино-мест не учтена планируемая многоуровневая парковка на 405 машино-мест с прилегающей наземной автостоянкой на 227 машино-мест. Расчет количества машино-мест поз. 31 произведен в соответствии с приложением 3 РНГП (10 кв. м площади застройки на 1 машино-место для пятиэтажных зданий гаражей-стоянок).

Для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения на участке проектируемой жилой застройки принимаем не менее 10 % мест от общего количества парковочных мест:

$933 \text{ машино-места} \times 10 \% = 93 \text{ машино-места.}$

Из них 14 мест и дополнительно 1% числа мест свыше 500 предназначено для транспорта инвалидов-колясочников:

$14 + (933 - 500) \times 1 \% = 19 \text{ машино-мест.}$

Всего на территории квартала для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения предназначено 304 машино-места (246 наземных машино-мест, 58 машино-мест в подземных паркингах).

Согласно подпункту 1.4 пункта 1 части III РНГП при новом строительстве (реконструкции) многоквартирных жилых зданий следует предусматривать на стоянках автомобилей, гостевых стоянках автомобилей машино-места, оборудованные зарядными устройствами для электромобилей в количестве не менее 5 процентов от общего количества машино-мест:

<sup>1</sup> Номера позиций в таблице указаны в соответствии с графической частью см. 40.24-ППТ.1-ГЧ.

<sup>2</sup> Общая площадь указана без учета площади подземных паркингов.

<sup>3</sup> Количество и размещение парковочных мест будут уточнены на стадии архитектурно-строительного проектирования.

933 x 5 % = 47 машино-мест, оборудованных зарядными устройствами для автомобилей. Варианты размещения проездов, тротуаров, площадок, парковок приведены в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории.

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.

## 2.6. Социальная инфраструктура

Доступность населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлена графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории. Радиусы обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, приняты не более указанных в таблице 10.1 СП 42.13330.2016 и в соответствии с Главой 2 МНГП:

дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования – 500 м;

предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения при многоквартирной застройке – 500 м;

физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1 500 м.

Ориентировочный расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения выполнен в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016, а также согласно МНГП, и представлен в таблице 6.

Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры приведены в текстовой части материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, и социальной инфраструктур населения приведены в таблице 6.

Таблица 6

| Расчетная численность населения | Количество расчетных единиц            |                                        |                                                          |                                                  |                                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                 | Дошкольные образовательные организации | Общеобразовательные школы              | Предприятия торговли                                     | Предприятия общественного питания                | Спортзалы                                            |
|                                 | 100 мест на 1 000 жителей <sup>1</sup> | 180 мест на 1 000 жителей <sup>1</sup> | 280 кв. м торговой площади на 1 000 жителей <sup>1</sup> | 40 посадочных мест на 1 000 жителей <sup>1</sup> | 350 кв. м площади пола на 1 000 жителей <sup>1</sup> |
| 3600                            | 360 мест                               | 648 мест                               | 1 008 кв. м                                              | 144 места                                        | 1 260 кв. м                                          |

В проекте выполнен анализ доступности населения планируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями.

<sup>1</sup> Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты согласно МНГП.

### 2.6.1. Дошкольные образовательные организации

Ближайшие планируемые дошкольные организации расположены на территории проектирования:

ДОО на 90 мест (номер на плане – 7);

ДОО на 270 мест (номер на плане – 8).

Расчетные нормы по дошкольным образовательным организациям для проектируемой территории обеспечиваются в радиусе обслуживания 500 м в количестве 360 мест при необходимом количестве 360 мест. Доступность выполняется.

### 2.6.2. Общеобразовательные организации

Ближайшая планируемая общеобразовательная организация расположена на территории проектирования:

общеобразовательная школа на 750 мест (номер на плане – 9).

Расчетные нормы по общеобразовательным организациям для проектируемой территории обеспечиваются в 750 мест при необходимом количестве 648 мест.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных организаций – 500 м. Доступность выполняется.

### 2.6.3. Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания и бытового обслуживания

На смежных с территорией проектирования территориях расположены предприятия обслуживания первой необходимости – магазины по продаже продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, предприятия общественного питания.

Расчетные нормы для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве предприятий торговли – 1 008 кв. м, предприятия общественного питания – 144 места. Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями, и доступность выполняется.

### 2.6.4. Физкультурно-оздоровительные занятия и физкультурно-спортивные центры жилых районов

Ближайшие существующие помещения для физкультурно-оздоровительных занятий расположены в Октябрьском районе г. Архангельска: стадион "Труд", просп. Ломоносова, д. 252;

тренировочный манеж, "Водник", просп. Ломоносова, д. 252, корп. 3;

спортивная школа, спортивный, тренажёрный зал, спортивный клуб, секция "ГАУ АО Спортивная школа олимпийского резерва Поморье", ул. Гагарина, д. 8, корп. 1;

фитнес-клуб, спортивный, тренажерный зал, спортивный клуб, секция "Спарта", ул. Комсомольская, д. 6;

спортивный комплекс, бассейн "Норд арена", просп. Советских космонавтов, д. 179;

спортивный комплекс "Ледовая арена", просп. Советских космонавтов, д. 179, корп. 2.

Транспортная доступность объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов по времени – 10 мин обеспечивается.

Расчетные нормы по предприятиям физической культуры и спорта местного значения для проектируемой территории обеспечиваются при необходимом количестве – 1 260 кв. м (спортзалы).

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения городского округа "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040 года в границах проекта планировки территории не предусматривалось размещение объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов.

#### 2.6.5. Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены на смежных территориях, в соседних микрорайонах:

На территории, смежной с территорией проектирования расположены:

Архангельская областная клиническая больница (для взрослых), просп. Ломоносова, д. 292;

ГБУЗ Приморская центральная районная больница, поликлиника (для взрослых, для детей), просп. Ломоносова, д. 271;

поликлиника Авиаторов (для взрослых), ул. Самойло, д. 12, корп. 1;

Архангельский областной клинический онкологический диспансер, просп. Обводный канал, д. 145 корп. 1;

городская клиническая больница № 1 им. Е. Е. Волосевич, ул. Суворова, д. 1;

Архангельская областная клиническая стоматологическая поликлиника, пр-д Сибиряковцев, д. 17.

Радиус обслуживания поликлиник и медицинских учреждений не превышает 1 000 метров.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями, доступность обеспечивается. Нормативные требования по обслуживанию населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке проектом, выполняются.

Радиусы обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, приняты не более указанных в таблице 10.1 СП 42.13330.2016 и в соответствии с Главой 2 МНГП.

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

Планируемые объекты местного значения: дошкольная организация на 90 мест, общеобразовательная организация на 750 мест размещаются в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки согласно Генеральному плану и территориальной зоне смешанной и общественно-деловой застройки О1-1 согласно Правилам землепользования и застройки.

Параметры функциональной зоны смешанной и общественно-деловой застройки согласно Генеральному плану:

максимальная этажность застройки зоны – 16;

коэффициент плотности застройки – 1,7.

Расчетная потребность населения планируемой застройки в дошкольных образовательных организациях составляет 360 мест. Планируемой ДОО на 90 мест недостаточно.

Размеры земельных участков образовательных организаций приняты согласно статье 31 Правил землепользования и застройки:

для дошкольных образовательных организаций: при вместимости до 100 мест: 44 кв. м/1 место; при вместимости свыше 100 мест: 38 кв. м/1 место;

для общеобразовательных школ: при вместимости от 660 до 1 000 обучающихся – 28 кв. м/1 учащегося.

Планируемые параметры застройки объектов образования приведены в таблице 7.

Таблица 7

| Параметр                                                                                      | Объекты местного значения |                                         | Планируемая ДОО                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                                               | Школа                     | Детские сады                            |                                          |
| Вместимость, мест                                                                             | 750                       | 90                                      | 270                                      |
| Нормативная площадь земельного участка, согласно Правилам землепользования и застройки, кв. м | 750 x 28 =<br>21 000      | (90 x 44) -<br>40% = 2 376 <sup>1</sup> | (270 x 38) - 40% =<br>6 156 <sup>1</sup> |
| Площадь земельного участка (предусмотрено в варианте застройки) <sup>2</sup> , кв. м          | 25 386                    | 3 620                                   | 7 773                                    |
| Суммарная поэтажная площадь здания в габаритах наружных стен <sup>3</sup> , кв. м             | 16 500                    | 2 600                                   | 5 200                                    |
| Расчетный коэффициент плотности застройки <sup>3</sup>                                        | 16 500 / 25 386 = 0,65    | 2 600 / 3 620 = 0,72                    | 5 200 / 7 773 = 0,66                     |

Расчетные коэффициенты плотности застройки участков образовательных организаций, указанные в таблице 3, составляют менее 1,7, что не превышает установленного для функциональной зоны смешанной и общественно-деловой застройки.

Для объектов образования и просвещения допустимая высота здания (м) и максимальная этажность (эт.) устанавливаются с учетом требований СП 2.13130.2020:

для ДОО на 90 мест: 6 м и 2 эт. соответственно; для ДОО на 270 мест: 9 м и 3 эт.; для школы на 750 мест: 19 м и 5 эт.

Планируемое размещение объектов местного значения соответствует Правилам землепользования и застройки 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

<sup>1</sup> Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 40 % в стесненных условиях (статья 31 Правил землепользования и застройки).

<sup>2</sup> Параметр уточняется в проекте межевания территории.

<sup>3</sup> Параметр уточняется на стадии архитектурно-строительного проектирования.

коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

Согласно СП 2.4.3648-20, собственная территория образовательных организаций должна быть озеленена, с учетом возможного сокращения в районах Крайнего Севера и приравненных к ним областях не более, чем на 25 процентов площади, свободной от застройки. Принятый процент озеленения территорий ДОО и школы – 25 процентов.

Требуемое количество машино-мест для объектов местного значения согласно приложению 4 РНГП (для вида разрешенного использования "образование и просвещение" норматив парковочных мест составляет одно машино-место на 440 расчетных единиц, кв. м): для дошкольных образовательных организаций:  $2\,600 / 440 = 6$  машино-мест;  $5\,200 / 440 = 12$  машино-мест; для общеобразовательной организации:  $16\,500 / 440 = 38$  машино-мест.

**II. Положение 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**

Этапы развития территории представлены в таблице 8.

Таблица 8

| Очередь развития                                                                 | Этап проектирования  | Этап строительства   |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 этап развития (зона планируемого размещения поз. 1-9, 14, 28, 29) <sup>1</sup> | I квартал 2026 года  | I квартал 2029 года  |
| 2 этап развития (зона планируемого размещения поз. 21-27) <sup>1</sup>           | IV квартал 2026 года | IV квартал 2029 года |

<sup>1</sup> Позиции смотреть в приложении к настоящему проекту (чертеж планировки территории).

к проекту внесения изменений в проект планировки междумагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах наб. Северной Двины, пр-зд Сибиряковцев, Талажского шоссе площадью 49,15 га

