



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10 сентября 2025 г. № 1441

**Об утверждении проекта планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории**

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", постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 20 июня 2024 года № 1017 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская", договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская от 15 января 2025 года № 16/1сев, учитывая результаты общественных обсуждений, **постановляю:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

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

Глава городского округа  
"Город Архангельск"

106.09



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Главы  
городского округа  
"Город Архангельск"  
от 10 сентября 2025 г. № 1441

**ПРОЕКТ**  
**планировки территории жилой застройки городского округа**  
**"Город Архангельск" в границах части элемента планировочной**  
**структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова,**  
**ул. Партизанская, в границах которых предусматривается**  
**осуществление деятельности по комплексному развитию территории**

**I. 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,**  
**назначения и необходимых для функционирования таких объектов,**  
**и обеспечения жизнедеятельности граждан, объектов социальной**  
**инфраструктуры, 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 комплексного развития территории жилой**  
**застройки городского округа "Город Архангельск" в границах**  
**части элемента планировочной структуры: ул. Кировская,**  
**ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская**

1. Общие данные

Проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории (далее – проект планировки территории), содержит решения градостроительного планирования и застройки территории, совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания человека, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

Технический заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Рубин-Норд", ИНН 2901319646, КПП 290101001, ОГРН 1242900006414.

Источник финансирования работ – средства ООО "Специализированный застройщик "Рубин-Норд".

Разработчик документации:

Проектная организация:

ООО "АКСК", ИНН 2901156198, ОГРН 1062901067734,

Выписка из реестра членов СРО 2901156198-20240425-1550.

Основание для разработки документации:

решение о подготовке документации по планировке территории от 30 января 2025 года;

задание на подготовку проекта планировки и проекта межевания территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории (далее – задание);

договор о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская от 15 января 2025 года № 16/1сев;

постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 20 июня 2024 года № 1017 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская" (далее – постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 20 июня 2024 года № 1017).

Нормативно-правовая и методическая база для выполнения работ:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Архангельской области;

Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

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

Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";

Федеральным законом от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

приказ Росреестра от 25 декабря 2023 года № П/0554 "О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" XML-схем, используемых для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате XML, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости";

приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

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

постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

постановление Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года "О комплексном развитии территорий в Архангельской области";

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)";

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);

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

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

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

генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры

Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п (с изменениями) (далее – генеральный план);

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

проект планировки Северного района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 27 февраля 2015 года № 516р (с изменениями);

местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями) (далее – МНГП);

региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года №123-пп (с изменениями) (далее – РНГП);

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

иные законы и нормативно-правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

В проекте планировки территории учитываются основные положения:

проекта планировки Северного района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 27 февраля 2015 года № 516р (с изменениями);

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

программ комплексного развития транспортной инфраструктуры;

программ комплексного развития социальной инфраструктуры;

нормативов градостроительного проектирования;

комплексных схем организации дорожного движения;

требований по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанных в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий;

границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

границ территорий выявленных объектов культурного наследия;

границ зон с особыми условиями использования территорий.

Целями разработки проекта планировки территории являются:

определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 20 июня 2024 года № 1017 с указанием очередности сноса многоквартирных домов, а также выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, видов работ по благоустройству территории со сроками их выполнения;

определение соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская от 15 января 2025 года № 16/1сев, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и общим объемом строительства не более 15,03 тыс. кв. м, где не более 12,78 тыс. кв. м – общая площадь жилых помещений; не более 2,25 тыс. кв. м – общая площадь нежилых помещений;

строительство объектов жилого назначения с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства;

устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;

устройство спортивных площадок;

устройство площадок для отдыха взрослого населения;

определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

определение объемно-планировочного решения проектируемой застройки.

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 1:1000.

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

Чертеж планировки территории, представленный в приложении, включает в себя:

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

## 2. Характеристики планируемого развития территории

Проект планировки территории включает один вариант планировочного и объемно-планировочного решения застройки территории.

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

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

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

Во исполнение части 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществлена без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;

- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;

- создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;

- создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования;

- организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

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

Элемент планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская расположен в Северном территориальном округе городского округа "Город Архангельск". Проектируемая территория площадью 1,2526 га в границах разработки проекта планировки территории является частью элемента планировочной структуры.

Транспортная связь обеспечивается по ул. Кировская (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), по ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанской (улицы местного значения) в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана.

Границами разработки проекта планировки являются границы зоны комплексного развития территории:

- с северной стороны – ул. Мичурина;
- с восточной стороны – ул. Титова;
- с южной стороны – ул. Индустриальная, внутриквартальные озелененные территории;
- с западной стороны – ул. Ильича, внутриквартальные озелененные территории.

Климатические данные и местоположение района строительства

Район строительства – г. Архангельск.

Климатические условия – район ПА.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 33<sup>0</sup> С.

Снеговой район – IV.

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

Ветровой район – II.

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

Зона влажности – влажная.

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

В настоящее время исследуемая территория площадью 1,2526 га, подлежащая комплексному развитию, имеет застройку малоэтажными жилыми двухэтажными домами с несущими и ограждающими конструкциями из дерева. Все двухэтажные деревянные существующие многоквартирные жилые дома подлежат расселению и сносу.

Жилые дома, снос и расселение которых осуществляется за счет федеральных средств, предусмотренных в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 – 2018 годы", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 23 апреля 2013 года (с изменениями):

многоквартирный дом по ул. Индустриальная, д. 9 (кадастровый номер 29:22:031605:31).

Жилые дома, снос и расселение которых осуществляется за счет федеральных средств, предусмотренных в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года (с изменениями):

многоквартирный дом по ул. Мичурина, д. 12 (кадастровый номер 29:22:031605:39).

Жилые дома, снос и расселение которых осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор о комплексном развитии территории):

многоквартирный дом по ул. Титова, д. 25 (кадастровый номер 29:22:031605:33).

Жилые дома не признанные аварийными и подлежащими сносу по критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области". Снос и расселение указанных домов осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор о комплексном развитии территории):

многоквартирный дом по ул. Мичурина, д. 10 (кадастровый номер 29:22:031605:34).

Существующее землепользование:

29:22:031605:105 – муниципальная собственность;

29:22:031605:332 – государственная собственность;

29:22:031605:331 – общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме).

На территории имеются сети теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения, сети связи, сети наружного освещения.

Существующие линейные объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры подлежащие реконструкции:

канализационные сети самотечной ХФК КНС №4 ул. Кировская, д. 6, стр.1 (кадастровый номер 29:22:031605:24);

участок линии наружного освещения в районе дома № 8 по ул. Мичурина/ № 26 по ул. Ильича (сети наружного освещения, реестровый номер 000011651228);

линия наружного освещения в Северном округе (сети наружного освещения) (кадастровый номер 29:22:000000:840 2);

улица Мичурина (автодорога) реестровый номер 000009306917);

водопроводные сети L=35546,5 (кадастровый номер 29:22:000000:1747);

сети теплоснабжения надземной прокладки, обеспечивающие существующую жилую застройку, расположенную в границах комплексного развития территории и жилую застройку на смежных территориях.

Предложения по обеспечению сохранения существующих инженерных сетей, их реконструкции, а также по строительству новых инженерных сетей представлены в проекте планировки территории с учетом планируемой застройки.

Проектная документация на реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры разрабатывается на этапе архитектурно-строительного проектирования на основании технических условий.

Существующее благоустройство исследуемой территории площадью 1,2526 га, подлежащей комплексному развитию, имеется в виде внутриквартальных проездов, газонов. Обеспеченность открытыми парковками

(стоянками), тротуарами – незначительная. Площадки общего пользования отсутствуют. Парки, скверы на данной территории отсутствуют.

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

зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей) – 1,2526 га.

Территориальные зоны согласно ПЗЗ, в границах которых разрабатывается проект планировки территории:

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

Предельные параметры разрешенного строительства надлежит принимать в зависимости от видов разрешённого использования земельных участков согласно ПЗЗ.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно приложению № 3 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 20 июня 2024 года № 1017 представлены в таблице 1.

Таблица 1

| Основные виды разрешенного использования    | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Код разрешенного использования <*> |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м.<br>Максимальные размеры земельного участка – 12 526 кв. м.<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.<br>Предельное количество надземных этажей – до 4 (включая мансардный).<br>Предельная высота объекта не более 20 м.<br>Минимальная доля озеленения территории – 15 % | 2.1.1                              |
| Бытовое обслуживание                        | Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м.<br>Максимальные размеры земельного участка – 12 526 кв. м<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.<br>Предельное количество надземных этажей – 4.<br>Предельная высота объекта не более 20 м.<br>Минимальная доля озеленения территории – 15 %                           | 3.3                                |
| Культурное                                  | Минимальные размеры земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3.6                                |

| Основные<br>виды<br>разрешенного<br>использования | Предельные размеры земельных участков<br>и предельные параметры разрешенного<br>строительства реконструкции объектов<br>капитального строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Код<br>разрешенного<br>использования<br><*> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| развитие                                          | <p>общедоступные библиотеки: 32 кв. м на 1 000 ед. хранения;</p> <p>детские библиотеки – 36 кв. м на 1 000 ед. хранения</p> <p>юношеские библиотеки – 38 кв. м на 1 000 ед. хранения;</p> <p>учреждения культуры клубного типа – 4 000 кв. м;</p> <p>музеи, выставочные залы, галереи, – 0,5 га на 500 кв. м экспозиционной площади;</p> <p>Минимальные размеры земельного участка для иных объектов культурного развития – 500 кв. м</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – 12 526 кв. м</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4.</p> <p>Предельная высота объекта не более 20 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15 %</p> |                                             |
| Магазины                                          | <p>Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – 12 526 кв. м</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4.</p> <p>Предельная высота объекта не более 20 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15 %</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.4                                         |
| Общественное<br>питание                           | <p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <p>при числе мест до 100 – 0,2 га на объект;</p> <p>при числе мест свыше 100 до 150 – 0,15 га на объект;</p> <p>при числе мест свыше 150 – 0,1 га на объект;</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – 12 526 кв. м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4.</p> <p>Предельная высота объекта не более 20 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15 %</p>                                                                                                                                                                                                                          | 4.6                                         |
| Отдых (рекреация)                                 | <p>Минимальные размеры земельного участка – 50 кв. м</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – 12 526 кв. м</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5.0                                         |

| Основные<br>виды<br>разрешенного<br>использования | Предельные размеры земельных участков<br>и предельные параметры разрешенного<br>строительства реконструкции объектов<br>капитального строительства                                                                                                                                                                                  | Код<br>разрешенного<br>использования<br><*> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                   | Минимальный процент застройки в границах<br>земельного участка – 10.<br>Максимальный процент застройки в границах<br>земельного участка – 50.<br>Предельное количество надземных этажей –<br>не подлежит установлению.<br>Предельная высота объекта – не подлежит<br>установлению.<br>Минимальная доля озеленения территории – 15 % |                                             |

Условно разрешенные виды использования зоны застройки малоэтажными жилыми домами (кодированное обозначение Ж2) согласно ПЗЗ:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2);
- среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (2.5);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- религиозное использование (3.7);
- деловое управление (4.1);
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- спорт (5.1);
- склад (6.9);
- водный транспорт (7.3);
- благоустройство территории (12.0.2);
- ведение огородничества (13.1).

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

Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий, вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений должен быть на расстоянии не менее 5 метров.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 метра.

Жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, допускается размещать только со стороны красных линий.

<\*> В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412.

Коэффициент плотности застройки 1,2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение – Ж2).

Технико-экономические показатели планируемой застройки территории площадью 1,2526 га, подлежащей комплексному развитию приведены в таблице 2.

Таблица 2

| Показатели                                                                                                                                                       | Территория жилой застройки                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Площадь территории                                                                                                                                               | 1,2526 га                                   |
| Коэффициент плотности застройки                                                                                                                                  | 1,2                                         |
| Коэффициент застройки                                                                                                                                            | 0,4                                         |
| Основной вид разрешенного использования                                                                                                                          | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| Предельная этажность                                                                                                                                             | 4                                           |
| Суммарная поэтажная площадь всех зданий (не более 15,03 тыс. кв. м по условиям договора о комплексном развитии территории от 15 января 2025 года № 16/1сев)      | 15,030 тыс. кв. м                           |
| Суммарная общая площадь всех жилых помещений (не более 12,78 тыс. кв. м по условиям договора о комплексном развитии территории от 15 января 2025 года № 16/1сев) | 12,780 тыс. кв. м                           |
| Суммарная площадь всех нежилых помещений (не более 2,25 тыс. кв. м по условиям договора о комплексном развитии территории от 15 января 2025 года № 16/1сев)      | 2,250 тыс. кв. м                            |
| Максимальный процент застройки                                                                                                                                   | 40                                          |
| Минимальный процент озеленения                                                                                                                                   | 15                                          |

### 2.2.1 Зоны с особыми условиями использования территории

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части. (Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию, лист 4).

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

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

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

с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций,

условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Элемент планировочной структуры находится в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;  
зона затопления, подтопления;

охранная зона стационарного пункта наблюдения за состоянием окружающей природной среды.

Режим эксплуатации в границах третьего пояса санитарной охраны источника водоснабжения определяется в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

Мероприятия по третьему поясу подземных источников водоснабжения:

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

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

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

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

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно- эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия по третьему поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения":

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

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

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

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

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

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

В соответствии с пунктом 3 статьи 44 Водного кодекса Российской Федерации запрещается сброс сточных, в том числе дренажных, вод в водные объекты, расположенные

в границах ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

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

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Территория в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская общей площадью 1,2526 га частично расположена в границах следующих зон:

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.275, вид: иная зона с особыми условиями использования территории, наименование: граница зоны подтопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальные округа Соломбальский, Северный), ограничение: в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер

по борьбе с вредными организмами. Водный кодекс Российской Федерации (от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ);

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.274, вид: иная зона с особыми условиями использования территории, наименование: граница зоны затопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальные округа Соломбальский, Северный), ограничение: в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Водный кодекс Российской Федерации (от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ);

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.715, вид: охранный пункт стационарного наблюдения за состоянием окружающей природной среды, наименование: охранный пункт стационарного наблюдения за состоянием окружающей природной среды - пункт наблюдений за загрязнением атмосферного воздуха Архангельск № 6, ограничение: ограничения на хозяйственную деятельность установлены постановлением Совета Министров СССР от 6 января 1983 года №19. В границах охранной зоны без согласования с ФГБУ "Северное УГМС" запрещается: возводить любые здания и сооружения, сооружать оросительные и осушительные системы, производить горные, строительные, монтажные, взрывные работы и планировку грунта, высаживать деревья, складировать удобрения, устраивать свалки, выливать растворы кислот, солей, щелочей, устраивать стоянки автомобильного и водного транспорта, тракторов и других машин и механизмов, перемещать и производить засыпку и поломку опознавательных и сигнальных знаков, контрольно-измерительных пунктов.

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

Пункт разрабатывается с учетом норм градостроительного проектирования и с учетом МНГП.

МНГП устанавливают совокупность расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа "Город Архангельск".

### 2.3.1 Расчет численности населения

Расчёт численности проживающих людей в жилых домах выполнен исходя из рекомендаций СП 42.13330.

Норма площади квартир в расчете на одного человека согласно техническому заданию заказчика – 40 кв. м на одного человека.

Расчет численности населения (человек) составляет:

$(12\,780 \text{ кв. м} \times 0,75 / 40 \text{ кв. м}) = 240 \text{ человек}$ , где:

12 780 кв. м – общая площадь всех жилых помещений;

0,75 – коэффициент перехода от общей жилой площади к общей площади квартир.

Плотность населения на территории, подлежащей комплексному развитию, составляет 192 человек/га (240 человек / 1,2526 га).

Плотность населения на территории, подлежащей комплексному развитию, не превышает нормативного показателя в 450 человек/га согласно пункту 7.6 СП 42.13330.

### 2.3.2 Расчет площади нормируемых элементов благоустройства жилого микрорайона

Согласно требованиям СП 42.13330 в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий.

Состав площадок и размеры их территории должны определяться РНГП, МНГП и правилами благоустройства территории городского округа с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020.

Удельные размеры площадок общего пользования определяются в зависимости от вида и устанавливаются согласно нормам МНГП.

Расчет параметров площадок общего пользования различного назначения представлен в таблице 3.

Таблица 3

| Площадки                                                                          | Удельный размер площадок (кв. м/чел.) | Формула расчета  | Требуемая площадь площадок, кв. м | Проектные решения, кв. м | Расстояние от площадок до окон жилых домов и общественных зданий (м) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного | 0,7                                   | $0,7 \times 240$ | 168,0                             | 186,8                    | 10                                                                   |

| Площадки                                                                                                                                        | Удельный<br>размер<br>площадок<br>(кв. м/чел.) | Формула<br>расчета | Требуемая<br>площадь<br>площадок,<br>кв. м | Проектные<br>решения,<br>кв. м | Расстояние<br>от площадок<br>до окон жилых<br>домов и<br>общественных<br>зданий (м) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| возраста)                                                                                                                                       |                                                |                    |                                            |                                |                                                                                     |
| Площадки отдыха<br>взрослого населения                                                                                                          | 0,2                                            | 0,2 x 240          | 48,0                                       | 108,9                          | 8                                                                                   |
| Площадки для занятий<br>физкультурой взрослого<br>населения                                                                                     | 0,7                                            | 0,7 x 240          | 168                                        | 228,4                          | 10-40                                                                               |
| Площадки для<br>хозяйственных целей<br>(контейнерные<br>площадки для сбора<br>твердых коммунальных<br>отходов и<br>крупногабаритного<br>мусора) | 0,03                                           | 0,03 x 240         | 7,2                                        | 63,1                           | 20                                                                                  |
| Площадка для выгула<br>собак                                                                                                                    |                                                |                    | 400-600                                    | *                              | 40                                                                                  |
| Итого:                                                                                                                                          |                                                |                    | 791,2                                      | 587,2                          |                                                                                     |

Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ детских дошкольных учреждений, лечебных учреждений и учреждений питания следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание не более 100 метров (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов). Размер площадки для мусоросборников устанавливается по расчету согласно МНГП.

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

В связи со стесненностью территории КРТ площадки для выгула собак предлагаются к размещению в соседнем микрорайоне на озелененных территориях по ул. Ильича с учетом нормативного расстояния 40 метров от окон жилых домов и общественных зданий.

Планируемая к размещению площадь площадок различного назначения для проектируемого жилья составляет – 587,2 кв. м.

\* Площадки для выгула собак невозможны к размещению в границах проектирования в связи со стесненной застройкой, невозможностью обеспечить нормативное расстояние не менее 40 м от окон жилых и общественных зданий до площадок.

Обеспеченность площадками общего пользования за исключением площадок для выгула собак выполняется в границах планировочного района.

### 2.3.3 Озеленённые территории и зелёные зоны

Приложением № 3 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 20 июня 2024 года № 1017 установлены основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе установлена минимальная доля озеленения территории земельного участка – 15 процентов.

Требуемая площадь озеленения  $1,2526 \text{ га} \times 15\% \times 10\,000 = 1\,878,9 \text{ кв. м.}$

Согласно пункту 7.4 СП 42.13330 в площадь озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки.

Проектом планировки территории обеспечивается площадь 2 836,3 кв. м озеленения разрабатываемой территории, путем включения площади газонов 2 540,6 кв. м., площади площадок для отдыха взрослого населения 108,9 кв. м. и детских игровых площадок 186,8 кв. м.

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

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

### 2.3.4 Объекты социального и культурно-бытового обеспечения

Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины, общеобразовательные учреждения, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения, физкультурно-спортивные учреждения.

Расчет потребности в объектах социального и культурно-бытового обеспечения инфраструктуры согласно МНГП с учетом планируемого населения 240 человек.

Детские дошкольные учреждения

Требуется 24 места на 240 человека из расчета 100 мест на 1000 человек.

Ближайшие существующие дошкольные учреждения расположены в смежных районах:

в радиусе 400 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:031607:4 расположено здание детского дошкольного учреждения: муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Детский сад общеразвивающего вида № 88" по ул. Добролюбова, д. 21 (209 обучающихся);

в радиусе 500 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:031014:2 расположено здание детского дошкольного учреждения: муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Детский сад компенсирующего вида № 91 "Речесветик" по ул. Красных маршалов, д. 21 (79 обучающихся).

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в радиусе обслуживания 500 метров в количестве 288 мест при необходимом количестве 24 места. Доступность выполняется.

Общеобразовательные учреждения

Требуется 44 места на 240 человек из расчета 180 мест на 1 000 человек.

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

в радиусе 130 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:031606:9 расположено здание общеобразовательного учреждения (начальная школа): муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 37 имени Николая Степановича Мусинского" по ул. Индустриальной, д. 13 (231 обучающихся);

в радиусе 430 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:031014:10 расположено здание общеобразовательного учреждения: муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 37 имени Николая Степановича Мусинского" по ул. Кировской, д. 21 (393 обучающихся);

В радиусе 780 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:031608:6 расположено здание общеобразовательного учреждения: муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 43" по ул. Кировской, д. 12 (703 обучающихся);

в радиусе 640 метров на земельном участке с кадастровым номером 29:22:031010:2 расположено здание общеобразовательного учреждения (начальная школа): муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 51 имени Ф.А. Абрамова" по ул. Пушкинской, д. 6 (939 обучающихся).

Расчетные нормы по общеобразовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в количестве 2 266 мест при необходимом количестве 44 места.

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

Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

Требуется 67,2 кв. м торговой площади на 240 человек из расчета 280 кв. м торговой площади на 1 000 человек.

Требуется 10 посадочных мест предприятий общественного питания на 240 человек из расчета 40 посадочных мест на 1 000 человек.

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

магазин "Петровский" по адресу: ул. Кировская, д. 6 – 180 кв. м торговой площади;

магазин "Магнит" по адресу: ул. Добролюбова, д. 9 – 220 кв. м торговой площади;

магазин "Магнит" по адресу: ул. Ильича, д. 6 – 150 кв. м торговой площади;

магазин "Гарант" по адресу: ул. Серго Орджоникидзе, д. 4 – 140 кв. м торговой площади;

магазин хозяйственных товаров "Черный кот" по адресу: ул. Кировская, д. 17, корп. 1 – 130 кв. м. торговой площади;

магазин хозяйственных товаров "Улыбка радуги" по адресу: ул. Серго Орджоникидзе, д. 4 – 120 кв. м торговой площади;

аптека "Вита Норд" по адресу: ул. Кировская, д. 6 – 50 кв. м торговой площади;

аптека "Социальная сеть здоровья" по адресу: ул. Ильича, д. 6 – 40 кв. м торговой площади;

аптека "Антей" по адресу: ул. Партизанская, д. 31, стр. 2 – 40 кв. м торговой площади;

предприятие общественного питания "Maestro" по адресу: ул. Партизанская, д. 31 стр. 7 на 6 мест;

предприятие общественного питания "Блины и Шаурма" по адресу: ул. Красных Маршалов, д. 14, стр. 2 на 12 мест.

Расчетные нормы по предприятиям торговли для проектируемой территории обеспечиваются в 1070 кв. м торговой площади при необходимом количестве 67,2 кв. м.

Расчетные нормы по предприятиям общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются в 18 мест при необходимом количестве 10 посадочных мест.

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

### Объекты физической культуры и спорта местного значения

Требуется 84 кв. м площади пола объектов физической культуры и спорта местного значения (спортзалы) на 240 человек из расчета 350 кв. м площади пола на 1 000 человек.

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

школа спорта "Олимп" (ул. Кировская, д. 10, корп. 2);  
 спортивная школа №6 (ул. Целлюлозная, д. 22, корп. 1);  
 физкультурно-спортивный комплекс им. А.Ф. Личутина (ул. Химиков, д. 4);

школа единоборств "Спарта" (ул. Серго Орджоникидзе, д. 28, корп. 1).

Доступность объектов физической культуры и спорта местного значения в виде стадионов, спортзалов, бассейнов физкультурно-спортивных центров жилых районов обеспечивается в радиусе обслуживания 1 500 метров.

### Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

Предприятия бытового обслуживания требуется 3 рабочих места на 240 человек из расчета 9 рабочих мест на 1 000 человек.

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

парикмахерская "Успех" по адресу: ул. Кировская, д. 6;  
 парикмахерская "Метелица" по адресу: ул. Кировская, д. 17;  
 парикмахерская "Бигуди" по адресу: ул. Кировская, д. 19;  
 мастерская по ремонту обуви по адресу: ул. Кировская, д. 10, корп. 2;  
 мастерская по изготовлению ключей по адресу: ул. Кировская, д. 10, корп. 2;  
 мастерская по ремонту бытовой техники по адресу: ул. Химиков, д. 5, корп. 1.

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены гостиницы, бани, сауны:

банный комплекс "Сульфатские бани" по адресу: ул. Кировская, д. 17 – 44 места.

В соседних микрорайонах в шаговой доступности расположены гостиницы:

гостиничный комплекс "Меридиан" по адресу: ул. Советская, д. 5 – 150 мест.

Обеспеченность и доступность объектами социального и коммунально-бытового обеспечения выполняется.

### Предприятия связи

Существующее положение: на территории, смежной с территорией проектирования расположено почтовое отделение связи: почтовое отделение № 59 Почты России по адресу: ул. Партизанская, д. 40 на расстоянии 500 метров.

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

Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

В соответствии со статьей 25 МНГП, в проекте планировки территории допустимо не отображать показатели обеспеченности объектами культуры и социального обеспечения местного значения такими как: библиотеки, учреждения культуры клубного типа, выставочные залы, музеи.

Уровень обеспеченности данными объектами выполняется в границах территориального округа города Архангельска.

Поликлиники и медицинские учреждения

При расчете емкости учреждений, организаций и предприятий обслуживания следует использовать РНГП (в случае отнесения их объектов к объектам регионального или местного значения), а также социальные нормативы обеспеченности согласно пункту 10.1 Изменений №3 к СП 42.13330.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности медицинскими организациями, оказывающими медицинскую помощь в амбулаторных условиях (поликлиники) согласно РНГП: представлены в таблице 4.

Таблица 4

| Основная часть (расчетные показатели)     | Правила и область применения расчетных показателей | Значение показателя | Формула расчета       |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Уровень обеспеченности, посещений в смену | 181,5 посещения в смену на 10 тыс. человек         | 5 посещений в смену | $181,5 \times 0,0240$ |

На территории, смежной с территорией проектирования расположены: поликлиника № 1 по адресу: ул. Ильича, 39. корп. 3, доступность 700 метров;

детская поликлиника по адресу: ул. Ильича, д. 60, доступность 880 метров.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания медицинскими учреждениями – 1 000 метров. Доступность выполняется.

2.3.5 Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий

За границами территории проектирования располагаются объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций:

ул. Полярная, д. 2, пожарно-спасательная часть № 4.

Уровень обеспеченности и территориальной доступности для объекта территориального планирования в границах зоны обслуживания радиусом не более 3 километров выполняется в полном объеме.

2.3.6 Объекты санитарной очистки территории

Нормативы образования твёрдых бытовых отходов, жидких бытовых отходов и крупногабаритного мусора населением, проживающим в жилищном фонде, из расчёта накопления на одного человека в год устанавливаются в соответствии с МНПП и Постановлением Министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 24 марта 2022 года № 5п. Расчет образования отходов представлен в таблице 5.

Таблица 5

| Показатель                                                   | Единица измерения      | Значение показателя | Формула расчета                       |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Норма накопления твёрдых бытовых отходов для жилищного фонда | куб. м на 1 чел. в год | 2,75                | $2,75 \times 240 = 660$ куб. м/год    |
| Норма накопления крупногабаритного мусора                    | куб. м на 1 чел. в год | 0,086               | $0,086 \times 240 = 20,64$ куб. м/год |

Накопление отходов должно быть не более  $\frac{2}{3}$  их объема. Таким образом, объем накопления 1 контейнера: 0,73 куб. м ( $1,1 \text{ куб. м} / 3 \times 2$ .)

Необходимое количество выкатных контейнеров для проектируемых домов:

$660 \text{ куб. м/год} / 12 \text{ месяцев} / 30 \text{ суток} / 0,73 \text{ куб. м} = 3$  штуки.

Проектом планировки территории предусмотрено к размещению 1 площадка ТКО (твердые коммунальные отходы) закрытого типа, на которых предусмотрены к размещению контейнеры для раздельного сбора отходов (бумага, картон, пластик, стекло) в количестве 3 штук, бункер для крупногабаритных отходов (КГО) объемом 6 – 8 куб. м с утилизацией по мере накопления крупногабаритных отходов. Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских площадках твердых бытовых отходов.

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

### 2.3.7 Объекты электроснабжения

Расчетные показатели обеспеченности объектами электроснабжения приведены в таблице 6. Показатели электропотребления приведены в таблице 7.

Таблица 6

| Функциональное назначение территории                                     | Единица измерения             | Значение показателя | Формула расчета                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Жилая застройка (включая объекты обслуживания повседневного пользования) | Вт/кв. м общей площади зданий | 30                  | $30 \times 15030,00 \text{ кв. м общей площади} = 450,9 \text{ кВт}$ |

Таблица 7

| Степень благоустройства                                      | Электропотребление (кВт·ч/год на 1 чел.) | Использование максимума электрической нагрузки (ч/год) | Примечание                        |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Жилые объекты, не оборудованные стационарными электроплитами |                                          |                                                        |                                   |
| Без кондиционеров                                            | 1 870                                    | 5 200                                                  | -                                 |
| С кондиционерами                                             | 220                                      | 5 700                                                  | -                                 |
| Жилые объекты, оборудованные стационарными электроплитами    |                                          |                                                        |                                   |
| Без кондиционеров                                            | 2 310                                    | 5 300                                                  | 2 310 x 240 = 554,4<br>МВт·ч/год  |
| С кондиционерами                                             | 2 640                                    | 5 800                                                  | 2 640 x 240 = 633,6<br>МВт·ч/год. |

Существующее положение: обеспеченность территории проектирования объектами энергоснабжения выполняется от существующих трансформаторных подстанций, расположенных на смежных территориях.

Перспективное положение: существующие сети электроснабжения, попадающие в пятно застройки, подлежат реконструкции. Технологическое присоединение к электросетям производится на основании Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 года № 861 (с изменениями).

#### 2.3.8 Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение: в границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие существующую застройку.

Перспективное положение: существующие сети водоснабжения и водоотведения, попадающие в пятно застройки, подлежат реконструкции. В проекте планировки территории не нашли отражения планируемые сети водоснабжения и водоотведения, детальное местоположение сетей определяется на этапе архитектурно-строительного проектирования в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций.

Норматив обеспеченности объектами водоснабжения и водоотведения принимается не менее 96,0 куб. м на 1 человека в год и для территории проектирования составляет — 23 040 куб. м/год (96 куб. м./человек x 240 человек).

Суточный объём поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов,

принимается в зависимости от структурной части территории и указан в таблице 8.

Таблица 8

| Межмагистральные территории (га) | Объём поверхностных вод, поступающих на очистку (куб.м/сут. с 1 га территории) | Расчет                                     |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Межмагистральные территории (га) |                                                                                |                                            |
| до 5                             | 50                                                                             | $50 \times 1,2526 = 62,63$<br>куб. м/сутки |

Обеспеченность территории проектирования объектами водоснабжения и водоотведения в части размещения подземных инженерных сетей обеспечивается. Подключение существующих и проектируемых объектов предусмотрено к централизованным городским инженерным сетям согласно договорам на технологическое подключение ресурсоснабжающих организаций.

#### 2.3.9 Объекты газоснабжения

Существующее положение: в границах территории проектирования централизованное газоснабжение отсутствует.

Перспективное положение: строительство сетей газоснабжения для отопления жилой застройки и для индивидуально-бытовых нужд населения не предусмотрено.

#### 2.3.10 Объекты теплоснабжения

Существующее положение: надземные тепловые сети в двухтрубном исполнении, обеспечивающие жилую застройку расположены в границах проектируемой территории.

Перспективное положение: существующие тепловые сети, попадающие в пятно застройки, подлежат реконструкции. В проекте планировки территории не нашли отражения планируемые сети теплоснабжения, детальное местоположение сетей определяется на этапе архитектурно-строительного проектирования в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций.

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

Суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение жилых зданий планировочного района составит 7 515,0 ккал/год.

Расчет:  $0,5 \text{ ккал/год} \times 15\,030,00 \text{ кв. м}$ ,

где 15 030 кв. м – общая площадь жилых зданий.

Требуемая расчетная тепловая нагрузка территории проектирования уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Обеспеченность территории проектирования объектами теплоснабжения выполняется.

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

Проектом планировки территории предусмотрен демонтаж малоэтажных многоквартирных жилых домов, представленных в таблице 9.

Таблица 9

| Номер на плане                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Адрес                        | Кадастровый номер объекта капитального строительства | Вид работ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |                                                      |           |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ул. Индустриальная, д. 9 <*> | 29:22:031605:31                                      | Снос      |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ул. Мичурина, д. 12<*>       | 29:22: 031605:39                                     | Снос      |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ул. Титова, д. 25            | 29:22: 031605:33                                     | Снос      |
| <*> в соответствии с Перечнем многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2013 года, Приложения № 1 к адресной программе Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда" на 2013 - 2018 годы, утвержденный постановлением Правительства Архангельской области от 23 апреля 2013 года №173-пп (с изменениями)<br><*> в соответствии с Перечнем многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, Приложения № 2 к адресной программе Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда" на 2019 - 2025 годы, утвержденный постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года №153-пп (с изменениями)<br>Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащие сносу по критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области" |                              |                                                      |           |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ул. Мичурина, д. 10          | 29:22: 031605:34                                     | Снос      |

Предложения по обеспечению сохранения существующих инженерных сетей, их реконструкции, а также по строительству новых инженерных сетей определены проектом планировки территории с учетом планируемой застройки по техническим условиям, выданными ресурсоснабжающими организациями.

Линейные объекты коммунальной и транспортной инфраструктур, расположенные на территории комплексного развития, подлежащие реконструкции:

канализационные сети самотечной ХФК КНС №4 ул. Кировская, д. 6, стр. 1 (кадастровый номер 29:22:031605:24);

участок линии наружного освещения в районе дома № 8 по ул. Мичурина/№ 26 по ул. Ильича (сети наружного освещения) (реестровый номер 000011651228);

линия наружного освещения в Северном округе (сети наружного освещения) (кадастровый номер 29:22:000000:8402);

улица Мичурина (автодорога) (реестровый номер 000009306917);

водопроводные сети L=35546,5 (кадастровый номер 29:22:000000:1747;

сети теплоснабжения надземной прокладки, обеспечивающие существующую жилую застройку, расположенную в границах комплексного развития территории и жилую застройку на смежных территориях.

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

На территории проектирования предполагается размещение объектов капитального строительства жилого назначения, нумерация соответствует чертежу планировки территории:

- 1 – многоквартирный жилой дом, 4 этажа;
- 2 – многоквартирный жилой дом, 4 этажа;
- 3 – многоквартирный жилой дом, 4 этажа;
- 4 – многоквартирный жилой дом, 4 этажа.

При формировании земельных участков под планируемую застройку необходимо учитывать предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства в соответствии с видами разрешенного использования согласно ПЗЗ.

Основные требования к объектам проектирования представлены в таблице 10.

Таблица 10

| № | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Планируемые проектные решения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <p>Минимальный размер земельного участка – 1 500 кв. м.</p> <p>Максимальные размеры земельного участка – 53 000 кв. м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.</p> <p>Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 16.</p> <p>Предельная высота объекта не более 60 м.</p> <p>Минимальная доля озеленения территории – 15 %</p> | <p>Площадь территории проектирования – 12 526,0 кв. м.</p> <p>Применение основного вида разрешенного использования земельного участка – малоэтажная жилая застройка (2.1.1).</p> <p>Размещение 4-х многоквартирных жилых домов.</p> <p>Площадь образуемых земельных участков уточняется проектом межевания.</p> <p>Общий объем строительства (общая площадь этажей по наружному контуру зданий) – 15 030,0 кв. м.</p> <p>Площадь общая жилая (по наружному контуру зданий) – 12 780,0 кв. м.</p> <p>Общая площадь нежилых помещений (по наружному контуру зданий) –</p> |

| № | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Планируемые проектные решения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                            | <p>2 250,0 кв. м.</p> <p>Площадь застройки – 3 757,5 кв. м.</p> <p>Площадь жилых квартир – 9 585,0 кв. м.</p> <p>Численность населения – 240 человек,</p> <p>Площадь благоустройства – 8 768,5 кв. м., в том числе площадь озеленения – 2 836,3 кв. м.</p> <p>Требуемое количество машино-мест: для жилья – 71 машино-место для встроенных помещений – 41 машино-место</p> <p>При формировании земельных участков в проекте межевания обеспечить соблюдение требований пункта 1.8 РНГП.</p> |

Технико-экономические показатели комплексного развития территории представлены в таблице 11.

Таблица 11

| № п\п | Наименование                                                                      | Единица измерения                          | Проект  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|
| 1     | Территория в границах проектирования, в том числе:                                | га                                         | 1,2526  |
|       | зона застройки малоэтажными жилыми домами                                         |                                            | 1,2526  |
| 2     | Площадь застройки, в том числе:                                                   | га                                         | 0,37575 |
|       | зона застройки малоэтажными жилыми домами                                         |                                            | 0,37575 |
| 3     | Улично-дорожная сеть                                                              | га                                         | 0,56407 |
| 4     | Площадки общего пользования:                                                      | га                                         | 0,05872 |
|       | площадки для игр детей                                                            |                                            | 0,01868 |
|       | площадки для отдыха взрослого населения                                           |                                            | 0,01089 |
|       | площадки для занятий спортом и физкультурой                                       |                                            | 0,02284 |
|       | площадка для хозяйственных целей                                                  |                                            | 0,00631 |
| 5     | Площадь озеленения                                                                | га                                         | 0,28363 |
| 6     | Коэффициент застройки (отношение площади застройки к площади функциональной зоны) | Нормативный показатель согласно СП42.13330 |         |

| №<br>п/п | Наименование                                                                                                                                       | Единица<br>измерения                                  | Проект                        |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
|          | зона застройки малоэтажными жилыми домами                                                                                                          | 0,4                                                   | 0,3<br>(0,37575/1,2526)       |
| 7        | Коэффициент плотности застройки<br>(отношение общей площади здания к площади<br>функциональной зоны):<br>зона застройки малоэтажными жилыми домами | Нормативный<br>показатель<br><br>1,2<br>(согласно ГП) | <br><br>2,0<br>(1,503/1,2526) |
| 8        | Общая площадь всех этажей (по внешним размерам<br>зданий), в том числе:<br>зона застройки малоэтажными жилыми домами                               | га                                                    | 1,503<br><br>1,503            |
| 9        | Плотность населения                                                                                                                                | человек/га                                            | 192                           |
| 10       | Количество населения                                                                                                                               | человек                                               | 240                           |

## 2.5. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории

Схема организации движения транспорта, а также схема организации улично-дорожной сети представлены в графической части (Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию, лист 3).

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

Транспортная инфраструктура территории сформирована.

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 ул. Кировская (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), по ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанской (улицы местного значения). В планировочной структуре улично-дорожной сети планируются изменения в части размещения внутриквартальных проездов.

Проектом планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное, бетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 2,25 метров.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется:

такси;

автобусными маршрутами – №10 (просп. Ленинградский, д. 350 – ул. Малиновского), № 60 (МРВ – ул. Малиновского), № 63 (ул. Малиновского – порт Экономия).

Остановки общественного транспорта расположены в смежных кварталах по ул. Добролюбова, ул. Ильича, ул. Кировской.

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

Данным проектом предусмотрено размещение в границах территории планирования проездов – это подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов с обеспечением нормативных показателей:

расчётная скорость движения – 20 км/ч;

ширина полосы движения – 3,5 метра;

число полос движения – 2;

наименьший радиус кривых в плане – 50 метров;

наибольший продольный уклон – 70 процентов.

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

Расчет парковочных мест и их размещение выполнено согласно пункта 1.8 РНГП.

Необходимое количество машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей для помещений жилого назначения многоквартирного жилого здания следует принимать из расчета 1 машино-место на 135 кв. м общей площади квартир.

Количество парковочных мест для помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, отдельно стоящие), требуется в зависимости от функционального назначения объекта (пункт 1.7 РНГП).

На первых этажах многоквартирных жилых домов со стороны улиц запроектированы встроенные помещения для размещения объектов социального обслуживания.

Общая площадь нежилых помещений в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" от 15 января 20253 года №16/1сев установлена не более 2 250 кв. м. Проектом планировки территории предусматриваются встроенные помещения:

деловое управление с расчетной площадью 900 кв. м. (1 машино-место на 60 кв. м);

объекты торговли с расчетной площадью 900 кв. м. (1 машино-место на 35 кв. м).

Расчет машино-мест, оборудованных зарядными устройствами для электромобилей индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения

На всех стоянках автомобилей, гостевых стоянках автомобилей предусмотрено выделить не менее 5 процентов машино-мест, оборудованных

зарядными устройствами для электромобилей, от общего количества машино-мест.

Расчет парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения

На всех стоянках общего пользования предусмотрено выделять не менее 10 процентов машино-мест (но не менее одного машино-места) для парковки индивидуального автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения включая 5 процентов машино-мест (но не менее одного места) расширенного размера.

Размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей принято в соответствии с противопожарными требованиями.

Принятые проектные решения сведены в таблицу 12.

Таблица 12

| № п.п | Наименование                                                                                                                                                                        | Расчет<br>(общая площадь<br>/норматив)         | Расчетное<br>число<br>машино-<br>мест | В том числе<br>мест для МГН<br>/расширенного<br>размера |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1     | Многоквартирная жилая застройка, общая площадь квартир 9 585,0 кв. м.                                                                                                               | 9 585,0 кв. м / 135 кв. м                      | 71                                    | 8/3                                                     |
| 2     | Встроенные помещения нежилого назначения на первых этажах многоквартирного дома: деловое управление 900 кв. м. расчетной площади;<br>объекты торговли 900 кв. м. расчетной площади. | 900 кв. м / 60 кв. м +<br>900 кв. м / 35 кв. м | 41                                    | 5/2                                                     |
|       | Всего:                                                                                                                                                                              |                                                | 112                                   | 13/5                                                    |

При формировании земельных участков под многоквартирную застройку проектом межевания в обязательном порядке обеспечить соблюдение требований пункта 1.8 РНГП, а именно:

не менее 50 процентов необходимого количества машино-мест следует размещать в границах земельного участка многоквартирного жилого здания, в том числе не менее 10 процентов от общего количества машино-мест должно быть в качестве наземных плоскостных открытых стоянок автомобилей;

не более 50 процентов необходимого количества машино-мест допускается размещать:

на плоскостной открытой стоянке автомобилей, расположенной на отдельном земельном участке, который является смежным с земельным участком многоквартирного жилого здания либо располагается на расстоянии не более 50 метров от земельного участка многоквартирного жилого здания

и к которому обеспечен проезд от территории общего пользования (в случае предоставления такого земельного участка);

на плоскостной открытой стоянке автомобилей, расположенной на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и используемых в соответствии со статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, при условии примыкания такой открытой стоянки автомобилей к границам земельного участка многоквартирного жилого здания либо ее расположения на расстоянии не более 50 метров от земельного участка многоквартирного жилого здания и обеспечения проезда к ней от территории общего пользования.

Итоговое проектное решение

Проектным решением предусмотрено разместить 92 машино-места (при требуемом количестве 112 машино-мест) с учетом двойного использования машино-мест в дневное время в том числе:

в пределах территории проектирования - 84 машино-места, включая 10 машино-мест для автотранспорта инвалидов и маломобильных групп населения (в том числе 5 машино-мест – расширенного размера), 5 машино-мест, оборудованных зарядными устройствами для электромобилей;

на прилегающих территориях за границами территории, подлежащей комплексному развитию, вдоль улицы Титова – 8 машино-мест.

Согласно пункту 1.17 РНГП двойное использование машино-мест допускается в дневное время для сотрудников и посетителей встроенных помещений многоквартирных жилых зданий, в ночное время для жителей домов - исключительно на плоскостных открытых стоянках автомобилей при обосновании разделения во времени в течении суток или дней недели пикового спроса на паркование легковых автомобилей.

Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения

Глава 7 МНГП предусматривает:

При планировке и застройке городского округа "Город Архангельск" необходимо обеспечивать доступность жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения.

При проектировании и реконструкции жилых, общественных и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные с остальными категориями населения, в соответствии с требованиями СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения", СП 35-102-2001 "Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам", СП 31-102-99 "Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей", СП 35-103-2001 "Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям", ВСН 62-91\* "Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения",

РДС 35-201-99 "Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры".

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

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

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

### **III. Положение об очередности планируемого комплексного развития территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская**

#### **3.1. Этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)**

Проектом планировки территории планируется 4 этапа развития. Очередность планируемого развития территории, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства отражена в таблице 13

Таблица 13

| Этап развития | Проектирование                                   | Строительство                                    | Показатель этапа строительства, кв. м жилой площади | Показатель этапа строительства, кв. м нежилых помещений |
|---------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1             | с IV квартала 2025 года по III квартал 2026 года | с IV квартала 2026 года по I квартал 2029 года   | 1 877,1                                             | 331,3                                                   |
| 2             | с IV квартала 2026 года по I квартал 2027 года   | с IV квартала 2028 года по III квартал 2030 года | 1 877,1                                             | 331,3                                                   |
| 3             | с II квартала 2027 по III квартал 2027 года      | с II квартала 2030 года по IV квартал 2031 года  | 1786,7                                              | 315,3                                                   |

| Этап развития | Проектирование                                   | Строительство                                   | Показатель этапа строительства, кв. м жилой площади | Показатель этапа строительства, кв. м нежилых помещений |
|---------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 4             | с IV квартала 2027 года по III квартал 2028 года | с III квартала 2031 года по I квартал 2035 года | 7239,1                                              | 1272,1                                                  |
| Итого:        |                                                  |                                                 | 12 780,0                                            | 2 250,0                                                 |

### 3.2. Этапы и максимальные сроки осуществления сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)

В рамках документации по планировке территории предусмотрен демонтаж объектов капитального строительства и инженерных сетей, нашедших отражение в графической части материалов по обоснованию.

Проектом планировки территории предусмотрен демонтаж малоэтажных многоквартирных жилых домов, представленных в таблице 14.

Таблица 14

| Номер на плане                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Адрес                        | Кадастровый номер объекта капитального строительства | Вид работ | Срок                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| Многokвартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |                                                      |           |                                      |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ул. Индустриальная, д. 9 <*> | 29:22:031605:31                                      | снос      | в настоящий момент расселен и снесен |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ул. Мичурина, д. 12<*>       | 29:22: 031605:39                                     | снос      | III квартал 2026 года                |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ул. Титова, д. 25            | 29:22: 031605:33                                     | снос      | IV квартал 2026 года                 |
| <*> в соответствии с Перечнем многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2013 года, Приложения № 1 к адресной программе Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда" на 2013 - 2018 годы, утвержденный постановлением Правительства Архангельской области от 23 апреля 2013 года №173-пп (с изменениями) |                              |                                                      |           |                                      |
| <*> в соответствии с Перечнем многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, Приложения № 2 к адресной программе Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда" на 2019 - 2025 годы, утвержденный постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года №153-пп (с изменениями)  |                              |                                                      |           |                                      |
| Многokвартирные дома, не признанные аварийными и подлежащие сносу по критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области"                                                                                                          |                              |                                                      |           |                                      |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ул. Мичурина, д. 10          | 29:22: 031605:34                                     | Снос      | IV кв. 2028 года                     |

Линейные объекты коммунальной и транспортной инфраструктур, расположенные на территории комплексного развития, подлежащие реконструкции с учетом этапов развития территории в срок с 2026 года по 2031 год:

канализационные сети самотечной ХФК КНС №4 ул. Кировская, д. 6,

стр. 1 (кадастровый номер 29:22:031605:24);

участок линии наружного освещения в районе дома № 8 по ул. Мичурина/№26 по ул. Ильича (сети наружного освещения) (реестровый номер 000011651228);

линия наружного освещения в Северном округе (сети наружного освещения) (кадастровый номер 29:22:000000:8402);

улица Мичурина (автодорога) (реестровый номер 000009306917);

водопроводные сети L=35546,5 (кадастровый номер 29:22:000000:1747);

сети теплоснабжения надземной прокладки, обеспечивающие существующую жилую застройку, расположенную в границах комплексного развития территории и жилую застройку на смежных территориях.

---

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кировская, ул. Ильича, ул. Добролюбова, ул. Партизанская, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

