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

**ПРОЕКТ**

**внесения изменений в проект планировки межмагистральной**

**территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах наб. Северной Двины,   
пр-зд Сибиряковцев, Талажского шоссе**

**площадью 49,15 га**

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

1. Общие положения

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

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

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

Основанием для разработки проекта планировки территории являются:

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

задание на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск" в границах наб. Северной Двины,   
пр-зд Сибиряковцев, Талажского шоссе площадью 49,15 га, утвержденное распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 22 марта   
2024 года № 1409р;

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

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

Проект планировки территории выполнен на основании:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении [Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории](https://docs.cntd.ru/document/420395770#6500IL), [перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории](https://docs.cntd.ru/document/420395770#7DE0K7), и о внесении изменений в [постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20](https://docs.cntd.ru/document/901964137#64U0IK)" от 31 марта 2017 года № 402 (с изменениями);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 (с изменениями)   
"О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны   
и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

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

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

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

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

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

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

постановление Правительства Архангельской области от 18 ноября   
2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска   
(в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)" (далее – Постановление № 460-пп);

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

Проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

очередность освоения территории;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

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

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

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

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

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

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласование проекта планировки территории осуществляется применительно к изменяемой части.

2. Градостроительная ситуация

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

Остальные границы определены:

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

с юго-восточной стороны – Окружное шоссе;

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

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

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

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

Транспортная связь обеспечивается:

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

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

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

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

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

2.1. Градостроительные регламенты

2.1.1. Функциональные зоны

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

планируемая зона смешанной и общественно-деловой застройки;

планируемая зона озелененных территорий общего пользования;

планируемая зона озелененных территорий специального назначения;

планируемая коммунально-складская зона;

зона транспортной инфраструктуры.

2.1.2. Территориальные зоны

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

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

зона озелененных территорий общего пользования (кодовое обозначение – Пл);

зона озелененных территорий специального назначения (кодовое обозначение – Пл1);

коммунально-складская зона (кодовое обозначение – П2);

зона транспортной инфраструктуры (кодовое обозначение – Т).

Установленные виды разрешенного использования в территориальных зонах:

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

Основные виды разрешенного использования:

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

коммунальное обслуживание (3.1);

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6);

религиозное использование (3.7);

общественное управление (3.8);

государственное управление (3.8.1);

обеспечение научной деятельности (3.9);

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

деловое управление (4.1);

магазины (4.4);

банковская и страховая деятельность (4.5);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

развлечение (4.8);

служебные гаражи (4.9);

отдых (рекреация) (5.0);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

историко-культурная деятельность (9.3).

Условно разрешённые виды использования:

хранение автотранспорта (2.7.1);

общежития (3.2.4);

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);

рынки (4.3);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

спорт (5.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

производственная деятельность (6.0);

водный транспорт (7.3);

обеспечение обороны и безопасности (8.0);

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

площадки для занятий спортом (5.1.3);

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1);

здравоохранение (3.4);

2) зона озелененных территорий общего пользования (кодовое обозначение – Пл).

Основные виды разрешенного использования:

запас (12.3).

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование (3.7);

коммунальное обслуживание (3.1);

парки культуры и отдыха (3.6.2);

общественное питание (4.6);

отдых (рекреация) (5.0);

автомобильный транспорт (7.2);

водный транспорт (7.3);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

площадки для занятий спортом (5.1.3);

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1);

здравоохранение (3.4);

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

Основные виды разрешенного использования:

парки культуры и отдыха (3.6.2);

деятельность по особой охране и изучению природы (9.0);

охрана природных территорий (9.1).

Условно разрешённые виды использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

причалы для маломерных судов (5.4);

водный транспорт (7.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

площадки для занятий спортом (5.1.3);

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1);

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

Основные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

приюты для животных (3.10.2);

служебные гаражи (4.9);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

склад (6.9);

складские площадки (6.9.1);

хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

транспорт (7.0);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Условно разрешённые виды использования:

размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2);

обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);

обеспечение обороны и безопасности (8.0);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

площадки для занятий спортом (5.1.3);

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1);

здравоохранение (3.4);

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

Основные виды разрешенного использования:

транспорт (7.0);

воздушный транспорт (7.4);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

служебные гаражи (4.9);

отдых (рекреация) (5.0);

улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

хранение автотранспорта (2.7.1);

коммунальное обслуживание (3.1);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды разрешённого использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

площадки для занятий спортом (5.1.3);

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1).

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

2.2. Зоны с особыми условиями использования территории

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

береговая полоса;

прибрежная защитная полоса;

зона затопления;

зона подтопления;

водоохранная зона;

охранные зоны инженерных коммуникаций;

второй и третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов 29:22-6.1597;

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

зона регулирования застройки 3 типа;

граница памятника археологии "Неолитическая стоянка Кузнечиха";

охранная зона памятника археологии "Неолитическая стоянка Кузнечиха";

зоны археологического наблюдения Б и В;

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

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

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

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

Площадка санитарной авиации.

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

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

поверхность захода на посадку и взлета;

боковые переходные поверхности;

горизонтальная поверхность на высоте 150 м.

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

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

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

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

Таблица 1

| Функцио- нальная зона | Планируемые зоны | | | | Существующие зоны | Площадь зон в границах проекта планировки территории |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| смешанной  и обществен-ноделовой застройки | озелененных территорий | | коммунально- складская зона | зона транспортной инфраструктуры |
| общего пользования | специаль- ного назначения |
| Площадь, га | 26,1406 | 7,2269 | 3,1787 | 1,1429 | 11,4609 | 49,15 |

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

Изменения внесены с учетом перспективного размещения:

многоэтажной многоквартирной жилой застройки,

объектов местного значения,

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

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

2.3.1. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

2.3.1.1. Технико-экономические показатели

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

Таблица 2

| Номер п/п | Характеристики планируемого развития территории | Ед. изм. | | Показатель |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Параметры территории в границах проекта планировки территории: |  | |  |
| 1.1 | Площадь территории в границах проекта планировки территории | га | | 49,15 |
| 1.2 | Коэффициент плотности застройки: для зоны смешанной  и общественно-деловой застройки |  | | 1,7 |
| 1.3 | Коэффициент плотности застройки: для коммунально-складской зоны |  | | 1,8 |
| Зона смешанной и общественно-деловой застройки О1-1 | | | | |
| 2 | Параметры зон планируемого размещения:  "среднеэтажная жилая застройка (2.5)" поз. 1  (см. чертеж планировки территории) |  | |  |
| 2.1 | Минимальный размер земельного участка | кв. м | | 1 200 |
| 2.2 | Максимальный размер земельного участка | кв. м | | не подлежит установлению |
| 2.3 | Предельное количество надземных этажей | эт. | | 8 |
| 2.4 | Предельная высота объекта | м | | 40 |
| 2.5 | Минимальный процент застройки | % | | 10 |
| 2.6 | Максимальный процент застройки надземной части | % | | 40 |
| 2.7 | Максимальный процент застройки подземной части | % | | 80 |
| 2.8 | Минимальный процент озеленения | % | | 15 |
| 2.9 | Общая площадь квартир | тыс. кв. м | | 2 |
| 2.10 | Площадь зоны допустимого размещения | кв. м | | 7143 |
| 3 | Параметры зон планируемого размещения:  "многоэтажная жилая застройка (2.6)" поз. 2  (см. чертеж планировки территории) |  | |  |
| 3.1 | Минимальный размер земельного участка | кв. м | | 1 500 |
| 3.2 | Максимальный размер земельного участка | кв. м | | не подлежит установлению |
| 3.3 | Предельное количество надземных этажей | эт. | | 9 |
| 3.4 | Предельная высота объекта | м | | 60 |
| 3.5 | Минимальный процент застройки | % | | 10 |
| 3.6 | Максимальный процент застройки надземной части | % | | 40 |
| 3.7 | Максимальный процент застройки подземной части | % | | 80 |
| 3.8 | Минимальный процент озеленения | % | | 15 |
| 3.9 | Общая площадь квартир | тыс. кв. м | | 15 |
| 3.10 | Площадь зоны допустимого размещения | кв. м | | 5 6383 |
| 4 | Параметры зон планируемого размещения:  "многоэтажная жилая застройка (2.6)" поз. 3, 4  (см. чертеж планировки территории) |  | |  |
| 4.1 | Минимальный размер земельного участка | кв. м | | 1 500 |
| 4.2 | Максимальный размер земельного участка | кв. м | | не подлежит установлению |
| 4.3 | Предельное количество надземных этажей поз. 3 | эт. | | 9 |
| 4.4 | Предельное количество надземных этажей поз. 4 | эт. | | 16 |
| 4.5 | Предельная высота объекта | м | | 60 |
| 4.6 | Минимальный процент застройки | % | | 10 |
| 4.7 | Максимальный процент застройки надземной части | % | | 40 |
| 4.8 | Максимальный процент застройки подземной части | % | | 80 |
| 4.9 | Минимальный процент озеленения | % | | 15 |
| 4.10 | Общая площадь квартир | тыс. кв. м | | 57 |
| 4.11 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 3 | кв. м | | 3 3153 |
| 4.12 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 4 | кв. м | | 7 8533 |
| 5 | Параметры зон планируемого размещения:  "многоэтажная жилая застройка (2.6)" поз. 5, 6  (см. чертеж планировки территории) |  | |  |
| 5.1 | Минимальный размер земельного участка | кв. м | | 1 500 |
| 5.2 | Максимальный размер земельного участка | кв. м | | не подлежит установлению |
| 5.3 | Предельное количество надземных этажей | эт. | | 16 |
| 5.4 | Предельная высота объекта | эт. | | 60 |
| 5.5 | Минимальный процент застройки | % | | 10 |
| 5.6 | Максимальный процент застройки надземной части | % | | 40 |
| 5.7 | Максимальный процент застройки подземной части | % | | 80 |
| 5.8 | Минимальный процент озеленения | % | | 15 |
| 5.9 | Общая площадь квартир | тыс. кв. м | | 52 |
| 5.10 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 5 | | кв. м | 6 6963 |
| 5.11 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 6 | | кв. м | 7 1433 |
| 6 | Параметры зон планируемого размещения: "деловое управление (4.1)" поз. 211 (см. чертеж планировки территории) | |  |  |
| 6.1 | Минимальный размер земельного участка | | кв. м | 1 000 |
| 6.2 | Максимальный размер земельного участка | | кв. м | не подлежит установлению |
| 6.3 | Минимальный процент застройки | | % | 10 |
| 6.4 | Максимальный процент застройки | | % | 50 |
| 6.5 | Предельное количество надземных этажей | | эт. | 8 |
| 6.6 | Предельная высота объекта | | м | 40 |
| 6.7 | Минимальный процент озеленения | | % | 15 |
| 6.8 | Площадь зоны допустимого размещения | | кв. м | 10 9843 |
| 7 | Параметры зон планируемого размещения: "образование и просвещение (3.5)" поз. 7, 8, 9 (см. чертеж планировки территории) | |  |  |
| 7.1 | Минимальные размеры земельного участка2: | | кв. м на место |  |
| для объектов дошкольного образования до 100 мест; | | 44 |
| 7.2 | для объектов дошкольного образования свыше 100 мест; | | 38 |
| 7.3 | для общеобразовательных учреждений от 660 до 1 000 мест | | 28 |
| 7.4 | Максимальный размер земельного участка | | кв. м | не подлежит установлению |
| 7.5 | Минимальный процент застройки | | % | 10 |
| 7.6 | Максимальный процент застройки | | % | 40 |
| 7.7 | Предельное количество надземных этажей: | | эт. |  |
| поз. 7 | | 2 |
| 7.8 | поз. 8 | | 3 |
| 7.9 | поз. 9 | | 5 |
| 7.10 | Минимальный процент озеленения | | % | 15 |
| 7.11 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 7 | | кв. м | 2 8503 |
| 7.12 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 8 | | кв. м | 6 6053 |
| 7.13 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 9 | | кв. м | 23 0003 |
| 8 | Параметры зон планируемого размещения: "производственная деятельность (6.0)" поз. 12 (см. чертеж планировки территории) | |  |  |
| 8.1 | Минимальный размер земельного участка | | кв. м | 1 000 |
| 8.2 | Максимальный размер земельного участка | | кв. м | не подлежит установлению |
| 8.3 | Минимальный процент застройки | | % | 10 |
| 8.4 | Максимальный процент застройки | | % | 80 |
| 8.5 | Предельное количество надземных этажей | | эт. | 5 |
| 8.6 | Предельная высота объекта | | м | 27 |
| 8.7 | Минимальный процент озеленения | | % | 15 |
| 8.8 | Площадь зоны допустимого размещения | | кв. м | 1 5003 |
| 9. | Параметры зон планируемого размещения: "хранение автотранспорта (2.7.1)" поз. 22, 23, 24 (см. чертеж планировки территории) | |  |  |
| 9.1 | Минимальный размер земельного участка | | кв. м | 1 000 |
| 9.2 | Максимальный размер земельного участка | | кв. м | не подлежит установлению |
| 9.3 | Минимальный процент застройки | | % | 10 |
| 9.4 | Максимальный процент застройки | | % | 80 |
| 9.5 | Предельное количество надземных этажей | | эт. | 8 |
| 9.6 | Предельная высота объекта | | м | 40 |
| 9.7 | Минимальный процент озеленения | | % | 15 |
| 9.8 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 22 | | кв. м | 1 8333 |
| 9.9 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 23 | | кв. м | 9 6273 |
| 9.10 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 24 | | кв. м | 16 9463 |
| 10 | Параметры зон планируемого размещения: "обеспечение научной деятельности (3.9)" поз. 26, 27 (см. чертеж планировки территории) | |  |  |
| 10.1 | Минимальный размер земельного участка | | кв. м | 2 000 |
| 10.2 | Максимальный размер земельного участка | | га | 10 |
| 10.3 | Минимальный процент застройки | | % | 10 |
| 10.4 | Максимальный процент застройки | | % | 60 |
| 10.5 | Предельное количество надземных этажей | | эт. | не подлежит установлению |
| 10.6 | Предельная высота объекта | | м | 50 |
| 10.7 | Минимальный процент озеленения | | % | 15 |
| 10.8 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 26 | | кв. м | 23 1343 |
| 10.9 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 27 | | кв. м | 21 8493 |
| 11 | Параметры зон планируемого размещения1: "коммунальное обслуживание (3.1)" поз. 28, 14 (см. чертеж планировки территории) | |  |  |
| 11.1 | Минимальный размер земельного участка | | кв. м | не подлежит установлению |
| 11.2 | Максимальный размер земельного участка | | кв. м | не подлежит установлению |
| 11.3 | Минимальный процент застройки | | % | 10 |
| 11.4 | Максимальный процент застройки | | % | 50 |
| 11.5 | Предельное количество надземных этажей | | эт. | 8 |
| 11.6 | Предельная высота объекта | | м | 40 |
| 11.7 | Минимальный процент озеленения | | % | 15 |
| 11.8 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 28 | | кв. м | 513 |
| 11.9 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 14 | | кв. м | 633 |
| 12 | Параметры зон планируемого размещения: "водный транспорт (7.3)" поз. 29 (см. чертеж планировки территории) | |  |  |
| 12.1 | Минимальный размер земельного участка | | кв. м | 500 |
| 12.2 | Максимальный размер земельного участка | | кв. м | не подлежит установлению |
| 12.3 | Минимальный процент застройки | | % | 10 |
| 12.4 | Максимальный процент застройки | | % | 80 |
| 12.5 | Предельное количество надземных этажей | | эт. | не подлежит установлению |
| 12.6 | Предельная высота объекта | | м | не подлежит установлению |
| 12.7 | Минимальный процент озеленения | | % | 15 |
| 12.8 | Площадь зоны допустимого размещения поз. 29 | | кв. м | 4 9913 |
| 12.9 | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта | | м | не подлежит установлению |
| 12.10 | Минимальный отступ от красной линии | | м | не подлежит установлению |
| Коммунально-складская зона П2 | | | | |
| 13 | Параметры зон планируемого размещения: "служебные гаражи (4.9)" поз. 25[[1]](#footnote-1) (см. чертеж планировки территории) | |  |  |
| 13.1 | Максимальный размер земельного участка[[2]](#footnote-2) | | кв. м | не подлежит установлению |
| 13.2 | Минимальный процент застройки | | % | 10 |
| 13.3 | Максимальный процент застройки | | % | 60 |
| 13.4 | Предельное количество надземных этажей | | эт. | 8 |
| 13.5 | Предельная высота объекта | | м | 40 |
| 13.6 | Минимальный процент озеленения | | % | не установлен |
| 13.7 | Площадь зоны допустимого размещения | | кв. м | 12 622[[3]](#footnote-3) |

2.3.1.2. Коэффициент плотности застройки

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

Подсчет суммарной поэтажной площади зданий приведен в таблице 3.

Таблица 3

| № позиции | | Наименование | Общая  площадь  квартир,  кв. м | | Суммарная  поэтажная  площадь,  кв. м | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона смешанной и общественно-деловой застройки: | | | | | |
| Существующая застройка | | | | | |
| 10 | | Служба Мурманской таможни по Архангельской области |  | 3 981,4 | |
| 11 | | Административное здание |  | 2 008,1 | |
| 12 | | Столярный цех (после реконструкции: Здание по производству ПНД труб) |  | 6 779,6 | |
| 13 | | Трансформаторная подстанция |  | 63,5 | |
| 15 | | Здание административно-торгового назначения |  | 5 208,6 | |
| 16 | | Автосалон |  | 2 167,0 | |
| 17 | | Автосервис |  | 637,0 | |
| 18 | | Производственное здание |  | 94,6 | |
| Планируемая застройка[[4]](#footnote-4) | | | | | |
| 1 | | Многоквартирный жилой дом | 2 000 | 2 200 | |
| 2 | | Многоквартирный жилой дом | 15 000 | 16 500 | |
| 3, 4 | | Многоквартирные жилые дома | 57 000 | 62 700 | |
| 5, 6 | | Многоквартирные жилые дома | 52 000 | 57 200 | |
| 7 | | Детский сад на 90 мест |  | 2 430 | |
| 8 | | Детский сад на 270 мест |  | 4 700 | |
| 9 | | Общеобразовательная школа на 750 мест |  | 15 000 | |
| 14 | | Трансформаторная подстанция (план.) |  | 56,5 | |
| 21 | | Административное здание |  | 13 412,5 | |
| 22 | | Многоуровневая парковка на 107 машино-мест |  | 5 000 | |
| 23 | | Одноуровневая парковка на 54 машино-места (план.) |  | 3 000 | |
| 24.1 | | Двухуровневая парковка на 104 машино-места (план.) |  | 6 000 | |
| 24.2 | | Многоуровневая парковка на 264 машино-места (план.) |  | 11 907,9 | |
| 26.1 | | Научно-производственный центр (план.) |  | 24 720 | |
| 26.2 | | Научно-производственный центр (план.) |  | 24 720 | |
| 26.3 | | Научно-производственный центр (план.) |  | 13 200 | |
| 27.1 | | Научно-производственный центр (план.) |  | 24 720 | |
| 27.2 | | Научно-производственный центр (план.) |  | 24 720 | |
| 27.3 | | Научно-производственный центр (план.) |  | 9 000 | |
| 28 | | Насосная станция бытовой канализации (план.) |  | 45,3 | |
| 29.1 | | Административное здание ГИМС МЧС |  | 1 200 | |
| 29.2 | | Эллинг |  | 798 | |
|  | Итого по зоне смешанной и общественно-деловой застройки: | |  | 323 230,2 | |
| Коммунально-складская зона: | | | | | |
| Планируемая застройка1 | | | | | |
| 25 | | Многоуровневая парковка на 405 машино-мест (план.) |  | 20 350 | |
| Итого по коммунально-складской зоне: | | |  | 20 350 | |

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

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

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

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

2.3.2. Размещение объектов федерального и регионального значения

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

2.3.3. Размещение объектов местного значения

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

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

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

90 человек (объект местного значения);

270 человек (объект местного значения).

Проектом предусмотрены зоны планируемого размещения:

ДОО на 90 мест;

ДОО на 270 мест;

школы на 750 мест.

2.3.4. Численность населения

Расчет численности населения приведен в таблице 4.

Таблица 4

| Вид застройки | Общая площадь квартир, кв. м | Расчет | Кол-во,  человек |
| --- | --- | --- | --- |
| Проектируемая застройка | | | |
| Многоквартирная жилая застройка | 126 000 | 126 000 кв. м / 35[[5]](#footnote-5) кв. м/чел. =  3 600 чел. | 3 600 |
|  |  | Всего | 3 600 |

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

2.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

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

2.5. Транспортные условия

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

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

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

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

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

развитие сети внутриквартальных проездов;

создание системы основных пешеходных направлений;

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

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

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

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

Таблица 5

| №  п/п | Наименование | Норма  на расчетную единицу | Расчетная  единица | Количество, машино-мест | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| По  расчету | Предусмотрено  в варианте застройки |
| Существующая застройка | | | | | |
| 1 | Служба Мурманской таможни по Арх обл. (поз. 10) | 1 машино-место / 220 кв. м общей площади | 3 981,4 | 18 | 18 наземных машино-мест |
| 2 | Административное здание (поз. 11)1 | 1 машино-место / 60 кв. м общей площади | 2 008,1 | 34 | 34 наземных машино-места |
| 3 | Здание административно­торгового назначения (поз. 15)1 | 1 машино-место / 60 кв. м общей площади | 5 208,6 | 87 | 90 наземных машино-мест |
| 4 | Автосалон (поз. 16)1 | 1 машино-место / 60 кв. м общей площади | 2 167,0 | 36 | 42 наземных машино-места |
|  | Итого: |  |  | 175 | 184 |
| Проектируемая застройка | | | | | |
| 5 | Проектируемая жилая застройка (поз. 1)1 | 1 машино-место / 135 кв. м общей площади квартир | 2 000 | 15 | 153 машино-мест,  из них 103 машино-мест - наземных;  5 машино-мест - в подземном паркинге3 |
| 6 | Проектируемая жилая застройка (поз. 2)1 |  | 15 000 | 111 | 1113 машино-место,  из них 113 машино-мест - наземных;  1003 машино-мест -  в подземном паркинге3 |
| 7 | Проектируемая жилая застройка (поз. 3, 4)1 |  | 57 000 | 422 | 4223 машино-места,  из них 463 машино-мест - наземных;  3763 машино-мест -  в подземном паркинге3 |
| 8 | Проектируемая жилая застройка (поз. 5, 6)1 |  | 52 000 | 385 | 3853 машино-мест,  из них 1283 машино-мест - наземных;  2573 машино-мест -  в подземном паркинге3 |
| 9 | Дошкольные образовательные организации на 90 и 270 мест (поз. 7, 8)1 | 1 машино-место /  440 кв. м общей площади | 7 800 | 18 | 183 наземных машино-мест |
| 10 | Общеобразовательная организация на 750 мест (поз. 9)1 | 1 машино-место /  440 кв. м общей площади | 16 500 | 38 | 383 наземных машино-мест |
| 11 | Административное здание (поз. 21) | 1 машино-место / 60 кв. м общей площади (деловое управление) | 13 412,52 | 224 | 224 машино-мест,  из них 146 машино-мест наземных;  78 машино-мест  в подземном паркинге |
| 12 | Научно-производственные центры (поз. 26-27)1 | 1 машино-место / 170 кв. м общей площади | 121 080,0 | 712 | 7193 машино-мест,  из них 2973 машино-мест наземных.  4223 машино-места  в паркингах  (поз. 21-23) |
| 13 | Административное здание ГИМС с гаражом и эллингом (поз.29)[[6]](#footnote-6) | 1 машино-место / 220 кв. м общей площади (общественное управление) | 1 200[[7]](#footnote-7) | 6 | 16 машино-мест,  из них 103 машино-мест наземных.  6[[8]](#footnote-8) машино-мест  в паркинге |
|  | Итого |  |  | 1 931 | 1 948 |
|  | Всего |  |  | 2 106 | 2 132 |

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

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

933 машино-места х 10 % = 93 машино-места.

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

14 + (933 - 500) х 1 % = 19 машино-мест.

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

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

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

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

2.6. Социальная инфраструктура

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

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

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

физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1 500 м.

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

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

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

Таблица 6

| Расчетная  числен- ность  населения | Количество расчетных единиц | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дошкольные  образова- тельные  организации | Общеобразо- вательные  школы | Предприятия торговли | Предприятия  общественного  питания | Спортзалы |
|  | 100 мест на 1 000 жителей[[9]](#footnote-9) | 180 мест  на 1 000 жителей1 | 280 кв. м торговой площади на 1 000 жителей1 | 40 посадочных мест на 1 000 жителей1 | 350 кв. м  площади пола на 1 000 жителей1 |
| 3600 | 360 мест | 648 мест | 1 008 кв. м | 144 места | 1 260 кв. м |

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

2.6.1. Дошкольные образовательные организации

Ближайшие планируемые дошкольные организации расположены   
на территории проектирования:

ДОО на 90 мест (номер на плане – 7);

ДОО на 270 мест (номер на плане – 8).

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

2.6.2. Общеобразовательные организации

Ближайшая планируемая общеобразовательная организация расположена на территории проектирования:

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

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

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

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

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

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

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

Ближайшие существующие помещения для физкультурно-оздоровительных занятий расположены в Октябрьском районе г. Архангельска:

стадион "Труд", просп. Ломоносова, д. 252;

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.5. Поликлиники и медицинские учреждения

Медицинские учреждения расположены на смежных территориях,   
в соседних микрорайонах:

На территории, смежной с территорией проектирования расположены:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

максимальная этажность застройки зоны – 16;

коэффициент плотности застройки – 1,7.

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

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

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

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

Планируемые параметры застройки объектов образования приведены   
в таблице 7.

Таблица 7

| Параметр | Объекты местного значения | | Планируемая ДОО |
| --- | --- | --- | --- |
| Школа | Детские сады | |
| Вместимость, мест | 750 | 90 | 270 |
| Нормативная площадь земельного участка, согласно Правилам землепользования и застройки, кв. м | 750 х 28 = 21 000 | (90 х 44) - 40% =2 376[[10]](#footnote-10) | (270 х 38) - 40% = 6 1561 |
| Площадь земельного участка (предусмотрено в варианте застройки)[[11]](#footnote-11), кв. м | 25 386 | 3 620 | 7 773 |
| Суммарная поэтажная площадь здания в габаритах наружных стен[[12]](#footnote-12), кв. м | 16 500 | 2 600 | 5 200 |
| Расчетный коэффициент плотности застройки3 | 16 500 / 25 386 = 0,65 | 2 600 / 3 620 = 0,72 | 5 200 / 7 773 = 0,66 |

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

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

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

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

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

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

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

Этапы развития территории представлены в таблице 8.

Таблица 8

| Очередь развития | Этап проектирования | Этап строительства |
| --- | --- | --- |
| 1 этап развития (зона планируемого размещения поз. 1-9, 14, 28, 29)[[13]](#footnote-13) | I квартал 2026 года | I квартал 2029 года |
| 2 этап развития (зона планируемого размещения поз. 21-27)1 | IV квартал 2026 года | IV квартал 2029 года |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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



\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Планируемая застройка остается без изменений, принята в соответствии с решениями ППТ жилого района Кузнечиха. [↑](#footnote-ref-1)
2. Параметры застройки указаны согласно Правилам землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-2)
3. Площади зон допустимого размещения объектов уточняются после формирования земельных участков. [↑](#footnote-ref-3)
4. Площади планируемой застройки будут уточнены при архитектурно-строительном проектировании. [↑](#footnote-ref-4)
5. 35 кв. м/чел. - среднее арифметическое значение нормы площади жилья в расчете   
   на одного человека, принятое согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного   
   по уровню комфорта" СП 42.13330.2016 для проектируемой жилой застройки. [↑](#footnote-ref-5)
6. Номера позиций в таблице указаны в соответствии с графической частью см. 40.24-ППТ.1-ГЧ. [↑](#footnote-ref-6)
7. Общая площадь указана без учета площади подземных паркингов. [↑](#footnote-ref-7)
8. Количество и размещение парковочных мест будут уточнены на стадии архитектурно-строительного проектирования. [↑](#footnote-ref-8)
9. Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты согласно МНГП. [↑](#footnote-ref-9)
10. Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 40 % в стесненных условиях (статья 31 Правил землепользования и застройки). [↑](#footnote-ref-10)
11. Параметр уточняется в проекте межевания территории. [↑](#footnote-ref-11)
12. Параметр уточняется на стадии архитектурно-строительного проектирования. [↑](#footnote-ref-12)
13. Позиции смотреть в приложении к настоящему проекту (чертеж планировки территории). [↑](#footnote-ref-13)