



**ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11 ноября 2025 г. № 1886

**Об утверждении проекта планировки территории городского округа
"Город Архангельск" в границах части элемента
планировочной структуры: ул. Доковская
площадью 8,3189 га**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа "Город Архангельск", учитывая результаты общественных обсуждений, **п о с т а н о в л я ю :**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Доковская площадью 8,3189 га.

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

**Глава городского округа
"Город Архангельск"**



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 11 ноября 2025 г. № 1886

ПРОЕКТ
планировки территории городского округа
"Город Архангельск" в границах части элемента
планировочной структуры: ул. Доковская площадью 8,3189 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 планировки территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Доковская (далее – проект планировки территории).

Общая площадь проектирования – 8,3189 га.

Технический заказчик: ООО "Производственная Компания Арктика 2.0".

Разработчик документации: ИП Демин А.А.

Основанием для разработки проекта являются:

распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 23 июля 2024 года № 3818р "О подготовке проекта планировки территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Доковская площадью 8,3189 га";

задание на подготовку проекта планировки территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Доковская площадью 8,3189 га, утвержденное распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 23 июля 2024 года № 3818р.

Проект планировки территории выполнен в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Водным кодексом Российской Федерации;

Градостроительным кодексом Архангельской области;

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

Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

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

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

Федеральным законом 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";

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

приказом 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, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20";

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*" (с изменениями от 09 июня 2022 года), (далее – СП 42.13330.2016);

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 59.13330.2020 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001";

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

генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск" на расчетный срок до 2040 года, утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02 апреля 2020 года №37-п (с изменениями), (далее – генеральный план);

правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п

(с изменениями), (далее – правила землепользования и застройки);

проектом планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мера города Архангельска от 16 декабря 2014 года № 4500р (с изменениями);

местными нормативами градостроительного проектирования городского округа "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями), (далее – местные нормативы);

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

правилами благоустройства городского округа "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 (с изменениями);

Кадастрового плана территории от 16 августа 2024 года № КУВИ-001/2024-208219196, выданного филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на кадастровый квартал 29:22:080905;

иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

Целями разработки проекта планировки территории являются:

определение места возможного размещения производственного здания, причала;

размещение земельных участков, инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства с целью создания благоприятных и безопасных условий для использования гражданами указанной территории развития населенного пункта, как территории.

Проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

плотность и параметры застройки;

характеристики объектов капитального строительства;

организацию в районе пешеходных зон;

организацию улиц и проездов на территории района;

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" М 1:500, предоставленной заказчику департаментом градостроительства в бумажном и электронном виде.

Основной чертеж проекта планировки территории представлен в приложении к настоящему проекту планировки территории.

Проектными решениями предусмотрено следующее:

размещение зоны "Инженерные, транспортные, коммунальные,

производственные, складские территории и сооружения/ Зона планируемого размещения объектов капитального строительства" на всей территории проектирования;

организация транспортного и пешеходного обслуживания территории.

Проект планировки территории предусматривает оборудование проектируемой территории специальными площадками для сбора твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) закрытого типа. На площадках предусмотрено размещение контейнеров для раздельного сбора отходов (бумага, картон, пластик, стекло), бункер для крупногабаритных отходов (далее – КГО).

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск" и учитывает основные положения Правил землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск".

Принятые решения проекта планировки территории обеспечивают размещение земельных участков, промышленных, коммунальных и складских объектов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для обеспечения деятельности производственных объектов с целью создания благоприятных и безопасных условий для использования гражданами указанной территории развития населенного пункта.

2. Градостроительная ситуация

2.1. Характеристика объекта градостроительного планирования

Проектируемая территория расположена на берегу реки Цигломинка (Исакогорка). Объектом градостроительного планирования является часть элемента планировочной структуры: ул. Доковская, расположенная в Исакогорском территориальном округе города Архангельска.

Общая площадь территории проектирования составляет 8,3189 га.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Транспортная связь обеспечивается по ул. Доковской – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения.

На территории проектирования расположены: инженерные, транспортные, коммунальные, производственные и складские объекты.

Функциональные зоны согласно генеральному плану в границах территории проектирования:

производственная зона;

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки в границах территории проектирования:

производственная зона (кодировое обозначение – П1);

Граница территории проектирования ограничена ул. Доковской и рекой Цигломинка (р. Исакогорка).

2.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого,

производственного, общественно-делового и иного назначения

2.2.1. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах территории проектирования размещаются объекты производственного назначения:

- энергетический комплекс;
- склад ТМЦ;
- 2 производственных корпуса;
- 2 хозяйственных корпуса;
- котельная;
- нежилое здание;
- административное здание.

В границах территории проектирования предусмотрено размещение производственного здания и причала.

2.2.2. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах территории проектирования не обнаружено объектов общественно-делового назначения.

2.2.3. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проектирования размещаются объекты иного назначения: КПП и трансформаторная подстанция.

2.3. Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

2.3.1. Коммунальная инфраструктура

Водоснабжение планируемой территории предусмотреть централизованное.

Отведение хозяйственно-бытовых стоков планируемой застройки предусмотреть централизованное.

Теплоснабжение планируемой застройки предусмотреть централизованное.

Электроснабжение планируемой территории предусмотреть централизованное.

Проектом планировки территории предусматривается сохранение всех существующих инженерных сетей.

2.3.2. Расчет нормы накопления бытовых отходов

Норма накопления бытовых отходов рассчитывается исходя из формул:

норма накопления за одни сутки (объем мусора за день):

$C = (P * N * K_n) / 365$, где:

P – общая площадь объектов, откуда будут выбрасывать отходы;

N – годовая норма накоплений отходов для одного жильца дома;

K_n – коэффициент накопления отходов, который равен 1,25.

Формула расчета количества контейнеров (если не получилось целое число, делают округление в большую сторону):

$$n = (C * T * K_p) / (Y * K_z), \text{ где:}$$

C – объем мусора за день;

T – сколько времени мусор накапливается до вывоза (зимой максимальное время накопления – 3 дня);

K_p – коэффициент, учитывающий, что после уборки всего мусора, что-то остается неубранным (как правило, равен 1,05);

K_z – коэффициент, который учитывает, что не весь контейнер должен быть заполнен (как правило, устанавливается в пределах 0,75).

Норма накопления отходов за одни сутки ТКО для существующих зданий:

$$C = (14\,914,0 * 0,07 * 1,25) / 365 = 3,58.$$

Норма накопления отходов за одни сутки КГО для существующих зданий:

$$C = (14\,914,0 * 0,086 * 1,25) / 365 = 4,39.$$

Количество контейнеров ТКО для существующих зданий:

$$n = (3,58 * 3 * 1,05) / (2 * 0,75) = 8 \text{ контейнеров.}$$

Количество контейнеров КГО для существующих зданий:

$$n = (4,39 * 3 * 1,05) / (2 * 0,75) = 9 \text{ контейнеров.}$$

Норма накопления отходов за одни сутки ТКО для планируемого производственного здания:

$$C = (2\,135,0 * 0,07 * 1,25) / 365 = 0,51.$$

Норма накопления за одни сутки накопления отходов за одни сутки ТКО для планируемого производственного здания:

$$C = (2\,135,0 * 0,086 * 1,25) / 365 = 0,63.$$

Количество контейнеров ТКО для планируемого производственного здания:

$$n = (0,51 * 3 * 1,05) / (2 * 0,75) = 1 \text{ контейнер.}$$

Количество контейнеров КГО для планируемого производственного здания:

$$n = (0,63 * 3 * 1,05) / (2 * 0,75) = 1 \text{ контейнер.}$$

Проектом планировки территории предусмотрены к размещению площадки для сбора твердых бытовых отходов (далее – ТБО), ТКО и КГО.

Для существующих производственных зданий необходимо 8 контейнеров для ТКО и 9 бункеров для КГО. По нормативному расчету для планируемого производственного здания необходим 1 контейнер для ТКО и 1 бункер для КГО. На контейнерной площадке располагается 1 контейнер емкостью 0,75 куб. м для сбора ТБО. Контейнеры предусмотрены для раздельного сбора отходов. Также для сбора КГО предусмотрен 1 бункер емкостью 8 куб. м. Установка мусорных контейнеров должна производиться на бетонном или асфальтированном основании на высоте 10 - 20 см от уровня земли. Для иных зданий расчет количества отходов определяется в зависимости от вида деятельности и согласовывается индивидуально с контролирующими органами.

Специализированные организации по уборке города обеспечивают

регулярный вывоз мусора и его утилизацию на городских свалках.

Расчет нормы накопления отходов приведен таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Площадь кв. м	Расчетная единица	Накопление отходов куб. м/год		Количество контейнеров
			Норма	Количество	
ТКО	14 914	кв. м общей площади	0,07	1 044,0	8 (емкостью 0,75 куб. м – при выгрузке 1 раз в 5 дней)
КГО	14 914	кв. м общей площади	0,086	1282,6	9 (емкостью 8 куб. м в сутки – при выгрузке 1 раз в 5 дней)
ТКО (для планируемого производственного здания)	2 135	кв. м общей площади	0,07	149,5	1 (емкостью 0,75 куб. м – при выгрузке 1 раз в 5 дней)
КГО (для планируемого производственного здания)	2 135	кв. м общей площади	0,086	183,6	1 (емкостью 8 куб. м в сутки – при выгрузке 1 раз в 5 дней)

Примечание: нормы расчета ТКО приняты по Постановлению министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области от 24 марта 2022 года № 5п "Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Архангельской области"; нормы расчета КГО приняты по местным нормативам градостроительного проектирования МО "Город Архангельск" от 20.09.2017 № 567.

2.4. Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

2.4.1. Предприятия торговли, предприятия общественного питания

На территории проектирования нет продовольственных и непродовольственных магазинов и объектов общественного питания. Ближайшие существующие магазины находятся по адресу:

Продуктовый магазин "Северный торговый центр" расположен по адресу: дер. Часовенское, д. 51, Исакогорский территориальный округ – 80 кв. м торговой площади (130 м – пешеходная доступность 2 минуты);

Продуктовый магазин "Светофор" расположен по адресу: дер. Часовенское, д. 31, Исакогорский территориальный округ – 600 кв. м торговой площади (460 м – пешеходная доступность 5 минут);

Продуктовый магазин "Магазин продуктов" расположен по адресу: ул. Зеньковича, д. 5, стр. 1, Исакогорский территориальный округ – 40 кв. м торговой площади (1 100 м – пешеходная доступность 14 минут);

Предприятие быстрого питания "Шаурма" расположено по адресу: дер. Часовенское, д. 31 (460 м – пешеходная доступность 5 минут);

Столовая "Столовая" расположена по адресу: ул. Доковская, д. 39 (620 м – пешеходная доступность 7 минут);

Аптека "Социальная сеть здоровья" расположена по адресу: дер. Часовенское, д. 31, Исакогорский территориальный округ – 20 кв. м торговой площади (460 м – пешеходная доступность 5 минут).

Нормы доступности по предприятиям торговли и объектам общественного питания для проектируемой территории обеспечиваются.

2.4.2. Транспортная инфраструктура. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Транспортная связь обеспечивается ул. Доковской – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется: такси и автобусными маршрутами №№ 125, 3, 145, 23. Остановки общественного транспорта расположены по ул. Доковской. Ближайшие остановки общественного транспорта от территории проектирования находятся в пешеходной доступности – 5 минут.

Въезды и выезды на территорию проектирования обеспечиваются с ул. Доковской.

Расчет парковочных мест выполнен согласно региональным нормативам, а также в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016.

2.4.3. Расчеты нормативной потребности населения в парковочных местах

Расчет парковочных машино-мест для здания энергетического комплекса (номер на плане – 1) из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта:

$S_{\text{общ}} = 2\,192,9$ кв. м.

Расчет парковочных машино-мест для здания склада. ТМЦ (номер на плане – 2) из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта:

$S_{\text{общ}} = 396,3$ кв. м.

Расчет парковочных машино-мест для здания производственного комплекса (номер на плане – 3) из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта:

$S_{\text{общ}} = 4\,119,9$ кв. м.

Расчет парковочных машино-мест для здания котельной (номер на плане – 4) из расчета 1 машино-место на 110 кв. м общей площади объекта (коммунальное обслуживание):

$S_{\text{общ}} = 1\,139,9$ кв. м.

Расчет парковочных машино-мест для нежилого здания (номер на плане 5) из расчета 1 машино-место на 110 кв. м общей площади объекта (коммунальное обслуживание):

$S_{\text{общ}} = 134,0$ кв. м.

Расчет парковочных машино-мест для здания хозяйственного корпуса (номер на плане – 6) из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта:

$S_{\text{общ}} = 650,3$ кв. м.

Расчет парковочных машино-мест для трансформаторной подстанции (номер на плане – 7) из расчета 1 машино-место на 110 кв. м общей площади объекта (коммунальное обслуживание):

$S_{\text{общ}} = 99,6$ кв. м.

Расчет парковочных машино-мест для административного здания (номер на плане – 8) из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта:

$S_{\text{общ}} = 1\,709,7$ кв. м.

Расчет парковочных машино-мест для здания хозяйственного корпуса (номер на плане – 9) из расчета 1 машино-место на 500 кв. м общей площади объекта:

$$S_{\text{общ}} = 144,9 \text{ кв. м.}$$

Расчет парковочных машино-мест для здания КПП (номер на плане – 10) из расчета 1 машино-место на 60 кв. м общей площади объекта (деловое управление):

$$S_{\text{общ}} = 22 \text{ кв. м.}$$

Расчет парковочных машино-мест для здания производственного корпус (номер на плане – 11) из расчета 1 машино-место на 500 кв. м. общей площади объекта:

$$S_{\text{общ}} = 4\,073,5 \text{ кв. м.}$$

Расчет парковочных машино-мест для планируемого производственного здания (номер на плане – 12) из расчета 1 машино-место на 500 кв. м. общей площади объекта:

$$S_{\text{общ}} = 2\,135 \text{ кв. м.}$$

Проектные решения приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ на плане	Наименование	Расчет (общая площадь/норматив)	Расчетное число машино-мест
1	Энергетический комплекс	2 192,9 кв. м / 500 кв. м	4
2	Склад ТМЦ	396,3 кв. м / 500 кв. м	-
3	Производственный корпус	4 119,9 кв. м / 500 кв. м	8
4	Котельная	1 139,9 кв. м / 110 кв. м	10
5	Нежилое здание	134 кв. м / 110 кв. м	1
6	Хозяйственный корпус	650,3 кв. м / 500 кв. м	1
7	Трансформаторная подстанция	99,6 кв. м / 110 кв. м	-
8	Административное здание	1 709,7 кв. м / 500 кв. м	3
9	Хозяйственный корпус	144,9 кв. м / 500 кв. м	-
10	Проходная, КПП	22,0 кв. м / 60 кв. м	-
11	Производственный корпус	4 073,5 кв. м / 500 кв. м	8
12	Планируемое производственное здание	2 135,0 кв. м / 500 кв. м	4
Всего			39
Из них машино-мест для маломобильных групп населения (далее – МГН) (10% от общего количества)			4

В соответствии с пунктом 1.18 региональных нормативов следует предусматривать места для хранения электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными станциями. Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованных зарядными станциями, представлены в таблице 3.

Таблица 3

Показатель	Машино-места для парковки электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованных зарядными станциями					
	всего машино-мест		в том числе оборудованных			
	Норма	Расчет	быстрыми зарядными станциями		медленными зарядными станциями	
			Норма	Расчет	Норма	Расчет
Машино-места для жилой застройки	5% от необходимого количества машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей (но не менее одного машино-места)	-	10%	-	90%	-
Машино-места для нежилых застройки (в том числе объектов коммунального, общественно-делового, социального и иного назначения)	5% от необходимого количества машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей (но не менее одного машино-места)	2 (39-5%=37,05; 39-37,05 = 2)	40%	1 (2-40% = 0,8; 2-0,8 = 1)	60%	1 (1-60%=0,6; 1-0,6 =1)
Всего						2
Из них машино-мест для инвалидов на кресле-коляске (в соответствии с абзацем 3 пункта 1.18 региональных нормативов не менее одной топливно-раздаточной колонки каждого вида топлива и одного места зарядки электромобилей на автозаправочных станциях должны быть доступны для инвалидов на кресле-коляске)						1

По нормативному расчету на территории проектирования необходимо 39 машино-мест (из них четыре машино-места для МГН). Для парковки индивидуального автотранспорта МГН предусматривается не менее 10% мест от общего количества парковок.

Также к размещению предусмотрены два машино-места для электромобилей, гибридных автомобилей, оборудованные электрическими зарядными станциями (из них одно машино-место для инвалидов на кресле-коляске).

Проектом принято разместить 39 машино-мест для легкового транспорта и четыре машино-места для МГН.

В проекте стандартное машино-место для населения принято размерами 2,5 * 5 м. Для инвалидов и маломобильных групп населения машино-место принято размерами 6 * 3,6 м.

Расчетная обеспеченность машино-местами территории проекта выполняется.

2.5. Расчет коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки

Для городских поселений коэффициент застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1. Приложения Б СП 42.13330.2016. В соответствии с разделом 2 положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" в составе генерального плана для зон предусмотрены следующие коэффициенты плотности застройки.

В соответствии с нижеприведенной формулой рассчитывается коэффициент застройки:

$k_{\text{застр}} = S_{\text{застр}} / S_{\text{кварт}}$, где:

$S_{\text{застр}}$ – площадь, занятая под зданиями и сооружениями, га;

$S_{\text{кварт}}$ – площадь проектируемой территории/квартала, га.

Расчет коэффициента застройки для производственной зоны:

$k_{\text{застр}} = 1,3065 / 8,3189 = 0,16$ (не превышает нормативного показателя 0,8 для производственной зоны).

Коэффициент плотности застройки определяется по формуле:

$k_{\text{пл. застр}} = \sum S_{\text{этаж}} / S_{\text{кварт}}$, где:

$\sum S_{\text{этаж}}$ - отношение площади всех этажей зданий и сооружений, га.

$\sum S_{\text{этаж}} = S_{\text{о.з.}} + S_{\text{инж.}}$, где:

$S_{\text{о.з.}}$ – площадь этажей существующей сохраняемой и нового строительства общественной застройки, га;

$S_{\text{инж.}}$ – площадь этажей существующих сохраняемых и нового строительства инженерных, транспортных, коммунальных территории и сооружений, га.

Расчет коэффициента плотности застройки для производственной зоны:

$k_{\text{пл. застр}} = 1,7049 / 8,3189 = 0,20$ (не превышает нормативного показателя 2,4 для производственной зоны).

2.6. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории

Проектные решения проекта не предусматривают размещение объектов федерального и регионального и местного значения, в связи, с чем зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

Планируемые к размещению объекты капитального строительства располагаются в производственной зоне (П1).

Согласно правилам землепользования и застройки для производственной зоны (П1) предусмотрено использование земельных участков со следующими видами разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования для производственной зоны (П1):

хранение автотранспорта (2.7.1);

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

приюты для животных (3.10.2);

служебные гаражи (4.9);

объекты дорожного сервиса (4.9.1);

производственная деятельность (6.0);

склады (6.9);

целлюлозно-бумажная промышленность (6.11);
 автомобилестроительная промышленность (6.2.1);
 легкая промышленность (6.3);
 фармацевтическая промышленность (6.3.1);
 пищевая промышленность (6.4);
 строительная промышленность (6.6);
 складские площадки (6.9.1);
 транспорт (7.0);
 железнодорожный транспорт (7.1);
 железнодорожные пути (7.1.1);
 обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2);
 автомобильный транспорт (7.2);
 размещение автомобильных дорог (7.2.1);
 обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);
 стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);
 водный транспорт (7.3);
 воздушный транспорт (7.4);
 трубопроводный транспорт (7.5);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 магазины (4.4);
 общественное питание (4.6);
 улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования для производственной зоны (П1):

коммунальное обслуживание (3.1);
 деловое управление (4.1);
 обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
 недропользование (6.1);
 благоустройство территории (12.0.2).

В соответствии со статьей 21 правил землепользования и застройки минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. В данном проекте минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий обеспечиваются.

В соответствии со статьей 21 правил землепользования и застройки минимальные отступы от зданий, строений, сооружений от красных линий вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений должен быть на расстоянии не менее 5 м. В данном проекте минимальные отступы от зданий, строений, сооружений от красных линий вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений обеспечиваются.

Минимальные размеры земельного участка – 1 000 кв. м.

Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.

Предельное количество надземных этажей – 5.

Предельная высота объекта не более 27 м.

Территория проектирования расположена в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения;

зона затопления, реестровый номер: 29:00-6.277;

зона подтопления, реестровый номер: 29:00-6.278;

водоохранная зона;

прибрежная защитная полоса;

береговая полоса;

Беломорский государственный природный биологический заказник регионального значения.

Территория проектирования полностью попадает в границы второго и третьего поясов санитарной охраны источника водоснабжения, а также в границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы.

2.6.1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории приведены в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Территория в границах проектирования	8,3189 га
2	Площадь производственной зоны, в том числе:	8,3189 га
3	Площадь застройки для производственной зоны, в том числе:	1,3065
	существующие объекты производственного назначения	1,0830
	планируемые объекты производственного назначения	0,2135
	прочие сооружения	0,0100
4	Процент застройки	20%
5	Дворовые территории и территории общего пользования, в том числе:	0,0024 га
	площадки для хозяйственных целей	0,0024
6	Коэффициент застройки	0,16
7	Коэффициент плотности застройки	0,20
8	Общая площадь этажей производственных и складских объектов	1,7049 га

2.6.2. Информация о характеристиках объектов недвижимости, расположенных в границах территории проектирования

Некоторые существующие здания на территории проектирования этажностью до трех этажей, проектируемые здания – одноэтажные.

Информация о характеристиках объектов недвижимости, расположенных в границах территории проектирования, приведена в таблице 5.

Таблица 5

№ на плане	№ объекта на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, кв. м	Предельные параметры участка			Наименование объекта	Показатели объекта			
				Плотность застройки, тыс. кв. м/га	Высота, м	Застроенность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен. кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые приобъектные автостоянки (наземные), машино-места	Примечания, емкость/мощность
:16	1	Для эксплуатации производственной базы	27 496	0,08	27	10-80	Энергетический комплекс	2 192,9	-	-	-
	2			0,01	27	10-60	Склад ТМЦ	396,3	-	-	-
	3			0,14	27	10-80	Производственный корпус	4 119,9	-	-	-
:14		Эксплуатация производственной базы	1 729						-	-	-
:17	4	Для эксплуатации производственной базы	1 101	0,06	27	10-50	Котельная	1 139,9	-	-	-
:12		Эксплуатация производственной базы	19 092						-	-	-
	5			0,007	27	10-80	Нежилое здание	134	-	-	-
	6			0,03	27	10-80	Хозяйственный корпус	650,3	-	-	-
	7			0,005	27	10-50	Трансформаторная подстанция	99,6	-	-	-
	8			0,09	27	10-80	Административное здание	1 709,7	-	-	-
	9			0,008	27	10-80	Хозяйственный корпус	144,9	-	-	-
	10			0,0005	27	10-80	Проходная, КПП	22	-	-	-
29:22:000000:8516		Для размещения линейного объекта – ул. Доковской (общее пользование территории)	25 820					-	-	-	
:19	11	Эксплуатация здания столярного цеха	4 295	0,95	27	10-80	Производственный корпус	4073,5	-	-	-
:13		Эксплуатация производственной базы	6 390	-	-	-	-	-	-	-	-
-	12	Производственная деятельность	-	-	-	-	Планируемое производственное здание	2135	-	-	-
Итого по сооружениям:							99,6				
Итого по зданиям:							16 718,4				
Всего:							16 818,0				

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

В настоящем проекте предлагается развитие территории проектирования в части производственной зоны.

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице 6.

Таблица 6

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание развития территории	Расчетный срок
1 этап	Расчистка территории от кустарника	2025
2 этап	Организация транспортного обслуживания территории	2025 - 2026
3 этап	Размещение производственного здания	2026 - 2027
4 этап	Размещение причала	2027
5 этап	Оборудование специальными площадками для сбора ТБО и ТКО закрытого типа	2027

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту планировки территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Доковская площадью 8,3189 га

