



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, **постановляю:**

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, складское 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 (кодовое 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<sub>n</sub> – коэффициент накопления отходов, который равен 1,25.

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

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

С – объем мусора за день;

Т – 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, Исацогорский территориальный округ – 80 кв. м торговой площади (130 м – пешеходная доступность 2 минуты);

Продуктовый магазин "Светофор" расположен по адресу: дер. Часовенское, д. 31, Исацогорский 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, Исацогорский 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, Исацогорский 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:

$$S_{общ} = 2\ 192,9 \text{ кв. м.}$$

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

$$S_{общ} = 396,3 \text{ кв. м.}$$

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

$$S_{общ} = 4\ 119,9 \text{ кв. м.}$$

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):

$$S_{общ} = 1\ 139,9 \text{ кв. м.}$$

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):

$$S_{общ} = 134,0 \text{ кв. м.}$$

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

$$S_{общ} = 650,3 \text{ кв. м.}$$

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):

$$S_{общ} = 99,6 \text{ кв. м.}$$

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

$$S_{общ} = 1\ 709,7 \text{ кв. м.}$$

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

$$S_{общ} = 144,9 \text{ кв. м.}$$

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):

$$S_{общ} = 22 \text{ кв. м.}$$

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

$$S_{общ} = 4\,073,5 \text{ кв. м.}$$

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

$$S_{общ} = 2\,135 \text{ кв. м.}$$

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 нежилой 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:

$$k \text{ застр} = S \text{ застр} / S \text{ кварт}, \text{ где:}$$

$S \text{ застр}$  – 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:

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

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

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

$S \text{ о.з.}$  – 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: существующие объекты производственного назначения планируемые объекты производственного назначения прочие сооружения	1,3065 1,0830 0,2135 0,0100
4	Процент застройки	20%
5	Дворовые территории и территории общего пользования, в том числе: площадки для хозяйственных целей	0,0024 га 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	5	Эксплуатация производственной базы	19 092	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

