

Индивидуальный предприниматель

Нечаев Никита Анатольевич

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ КУЗНЕЧИХИНСКОГО ПРОМУЗЛА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"  
В ГРАНИЦАХ ЧАСТИ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:  
ОКРУЖНОЕ ШОССЕ ПЛОЩАДЬЮ 17,4711 ГА**

Том 1

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Шифр: 006-23 – ППТ

Архангельск  
2023

Инв. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата

Индивидуальный предприниматель

Нечаев Никита Анатольевич

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ КУЗНЕЧИХИНСКОГО ПРОМУЗЛА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД  
АРХАНГЕЛЬСК"  
В ГРАНИЦАХ ЧАСТИ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
СТРУКТУРЫ:  
ОКРУЖНОЕ ШОССЕ ПЛОЩАДЬЮ 17,4711 ГА  
Том 1**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Шифр: 006-23 – ППТ

ГИП



Нечаев Н.А.

Архангельск  
2023

Инв. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата





- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федеральный закон от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";
- 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\*;
- 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 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка»;
- Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п (с изменениями) (далее – Генеральный план муниципального образования "Город Архангельск")
- Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), (далее – Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск");

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							006-23 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		2

– Проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск», утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 16 декабря 2014 года №4500р (с изменениями), (далее – Проект планировки Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск»);

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

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

– иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования "Город Архангельск".

Настоящий проект предусматривает следующие проектные решения:

– размещение производственного здания (склада) в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:040211:1058;

Проектные решения являются продолжением формирования и развития градообразующей базы города с целью рационального использования производственных территорий.

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

Плотность и параметры застройки территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

### Характеристики планируемого развития территории

Наименование	Единицы измерения	Норма обеспеченности	Показатели	Примечание
Площадь территории проектирования	га		<b>17,4711</b>	
<b>1. Территории, в том числе:</b>				
<b>1.1. Производственная зона</b>				
Площадь зоны	га		<b>13,3344</b>	
Площадь застройки	га		<b>2,7859</b>	
Площадь веера ж/д путей	га		<b>0,7180</b>	

006-23 – ППТ – ТЧ1

Лист

3

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

Коэффициент плотности застройки		2,4*	0,28	
Коэффициент застройки		0,8**	0,21	
<b>1.2. Зона транспортной инфраструктуры</b>				
Площадь зоны	га		2,8626	
Площадь застройки	га		0	
Коэффициент плотности застройки		не уст.	0	
Коэффициент застройки		не уст.	0	
<b>1.3 Зона режимных территорий</b>				
Площадь зоны			1,2329	
Площадь застройки			0	
Коэффициент плотности застройки		не уст.	0	
Коэффициент застройки		не уст.	0	
<b>1.4. Коммунально-складская зона</b>				
Площадь зоны			0,0412	
Площадь застройки			0	
Коэффициент плотности застройки		1,8*	0	
Коэффициент застройки		0,6**	0	

\* Коэффициент принят согласно Генеральному плану муниципального образования «Город Архангельск»

\*\* Коэффициент принят согласно прил. Б СП 42.13330.2016

Технико-экономические показатели проектируемого участка с кадастровым номером 29:22:040211:1058, 29:22:040211:977, 29:22:040211:974 приведены в таблице 2.

Таблица 2

**Технико-экономические показатели проектируемых участков с кадастровыми номерами 29:22:040211:1058, 29:22:040211:977, 29:22:040211:974**

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество в границах участка	Нормативный показатель
1	<b>Площадь участков</b>	м <sup>2</sup>		Минимальная*
	29:22:040211:1058		9714	1000
	29:22:040211:977		10398	1000
	29:22:040211:974		707	500
2	<b>Площадь застройки</b>	м <sup>2</sup>		
	29:22:040211:1058		2120,0	
	29:22:040211:977		4140,0	

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	006-23 – ППТ – ТЧ1	Лист
							4

	29:22:040211:974		267,0	
3	<b>Площадь твердых покрытий</b>	м <sup>2</sup>		
	29:22:040211:1058		6188,4	
	29:22:040211:977		5698,2	
	29:22:040211:974		503,0	
4	<b>Площадь озеленения</b>	м <sup>2</sup>		не норм.
	29:22:040211:1058		1405,6	
	29:22:040211:977		559,8	
	29:22:040211:974		-	
5	<b>Процент застройки</b>	%		Для вида разрешенного использования склады – 10-60; для вида разрешенного использования производственная деятельность – 10-80.
	29:22:040211:1058		22	
	29:22:040211:977		40	
	29:22:040211:974		38	

Объект градостроительного планирования или застройки территории – территория проектирования по Окружному шоссе расположена в Октябрьском территориальном округе города Архангельска, составляет 17,4711 га.

Размещение территории проектирования по Окружному шоссе принято в соответствии со схемой, указанной в приложении № 1 к Заданию на подготовку документации по планировке территории – проекта внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: Окружное шоссе площадью 17,4711 , утвержденного распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 3 мая 2023 г. № 2432р.

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Кузнечиха.

Территория проектирования включает в себя один кадастровый квартал: 29:22:040211.

Границами элемента планировочной структуры являются:

- с западной стороны – наименование отсутствует;
- с северной стороны – Окружное шоссе;

Взам. инв. №

Подпись и Дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

006-23 – ППТ – ТЧ1

Лист

5



- с восточной стороны – Окружное шоссе;
- с южной стороны – наименование отсутствует.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Функциональные зоны согласно Генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла:

- **производственная зона;**
- **зона транспортной инфраструктуры;**
- **коммунально-складская зона.**

Территориальные зоны согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", в границах которых разрабатывается проект внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла:

- **производственная зона (П1);**
- **зона транспортной инфраструктуры (Т);**
- **зона режимных территорий (Сп2);**
- **коммунально-складская зона (П2).**

#### **Основные виды разрешенного использования производственной зоны**

##### **(П1);**

- Хранение автотранспорта (2.7.1);
- 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);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- Магазины (4.4);
- Общественное питание (4.6);
- Улично-дорожная сеть (12.0.1);

##### **Условно разрешенные виды использования:**

- Коммунальное обслуживание (3.1);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							006-23 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		6

- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- Недропользование (6.1);
- Благоустройство территории (12.0.2).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для ЗУ с видом разрешенного использования **Склады (6.9):**

Минимальные размеры земельного участка:

- для одноэтажных складов: продовольственных товаров – 310 кв.м. на 1000 человек, непродовольственных товаров – 740 кв.м. на 1000 человек;
- для многоэтажных складов (при средней высоте этажей 6 м): продовольственных товаров – 210 кв.м. на 1000 человек, непродовольственных товаров – 490 кв.м. на 1000 человек
- для специализированных складов (одноэтажные): холодильники распределительные – 190 кв.м. на 1000 человек, фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища – 1300 кв.м. на 1000 человек;
- для специализированных складов (многоэтажные): холодильники распределительные – 70 кв.м. на 1000 человек, фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища – 610 кв.м. на 1000 человек;
- для складов строительных материалов – 300 кв.м. на 1000 человек.

Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.

Предельное количество надземных этажей – 5

Предельная высота объекта не более 27 м.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для ЗУ с видом разрешенного использования **Производственная деятельность (6.0):**

Минимальные размеры земельного участка – 1000 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.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", проектируемая территория частично или полностью располагается в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- **частично в третьем поясе зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;**

Инв. № подл.	Подпись и Дата	Взам. инв. №							006-23 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		

– **зона подтопления.**

Границы охранных зон объектов культурного наследия, исторические проспекты, улицы, набережные, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, приаэродромная территория на территории проектирования настоящего проекта отсутствуют.

В настоящее время территория проектирования занята промышленными и коммунально-складскими предприятиями. Так же имеются свободные от застройки территории, занятые некультивируемыми зелеными насаждениями.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта получают дальнейшее развитие в соответствии с общими принципам в соответствии с утверждённым Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск" и учитывает основные положения Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

Проектом также предусматривается соблюдение прав третьих лиц при установлении границ земельных участков, исключение негативного воздействия на население, проживающее на прилегающих территориях, на каждом этапе освоения, формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями законодательства и нормативных документов.

### **1.3. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.**

#### **1.3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения**

Проектом внесения изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск» в границах части элемента планировочной структуры: Окружное шоссе площадью 17,4711 га не предусмотрено зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

#### **1.3.2. Размещение объектов местного значения**

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Город Архангельск» в составе генерального плана муниципального образования «Город Архангельск» в границах рассматриваемой части элемента планировочной структуры: Окружное шоссе размещение объектов местного значения не предусмотрено.

В проекте планировки территории не предусмотрено размещения объектов капитального строительства, подлежащих выносу из зоны планируемого размещения линейных объектов.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
Индок.	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №		

006-23 – ППТ – ТЧ1

Лист

8

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

Территория проектирования обеспечена магистральными сетями водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на размещение производственных зданий будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

#### 1.5. Транспортные условия

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана муниципального образования "Город Архангельск"), транспортная связь обеспечивается по Окружному шоссе – автомобильной дороге федерального значения.

Ширина внутриквартальных проездов в промышленной зоне принята не менее 6 м. Ширина дорожек и тротуаров не менее 2,25 м. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

Парковочные места организованы в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

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:

- "ТЭЦ ", автобусы № 12, 134 ,180;
- "Пожарная часть", автобусы № 12, 134,180.

Расчеты по обеспеченности территории парковочными машино-местами сведены в таблицу 3.

Таблица 3

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							006-23 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		

**Расчеты по обеспеченности территории парковочными  
машино-местами**

Номер на плане	Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица,	Количество, м/м	
				По расчету	По факту
2,7,9,10,, 10*,11,11*,13,17,18, 19,20,28,29,30,33,34 ,35,36,40,41	Здания производственно- складского назначения	1 машиноместо /550 м <sup>2</sup>	19022	35	71
3,4,22	Здания магазинов	1 машиноместо /70 м <sup>2</sup>	1999	29	30
5	Здание общественного питания	1 машиноместо /60 м <sup>2</sup>	154	3	3
8,14,15,37,38,39,42	Здания хозяйственных корпусов	1 машиноместо /110 м <sup>2</sup>	2703	25	52
				Всего по расчету <b>92 м/м</b>	Всего по факту <b>156 м/м</b>

Требуемое расчетное количество **92 м/м** для проектируемой территории проектом обеспечивается при фактическом проектном количестве **156 м/м** в границах территории проектирования (из них 50 специализированных мест стоянки (парковки) транспортных средств маломобильных групп населения (не менее 10% от расчетного количества м/м), в том числе передвигающихся на креслах-колясках (5%). Остановки общественного транспорта не попадают в границы территории проектирования.

Вариант размещения проездов, тротуаров, площадок, парковок приведен в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории 08-23-ППТ-ГЧ2-5,6,7.

### 1.6. Объекты социальной инфраструктуры

Настоящий проект предусматривает проектные решения по размещению производственных зданий (складов) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:040211:977, 29:22:040211:1058. На территории проектирования нет и не планируется объектов жилого назначения, следовательно, не требуется выполнять расчеты по обеспеченности объектами социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений,

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	006-23 – ППТ – ТЧ1	Лист
							10



2	Производственные здания (склады) поз. 10, 10*– 2 очередь	2 квартал 2024 г. – 3 квартал 2024 г.	4 квартал 2024 г. – 3 квартал 2025 г.
3	Производственные здания (склады) поз. 11,11*– 3 очередь	2 квартал 2024 г. – 3 квартал 2024 г.	1 квартал 2025 г. – 4 квартал 2025 г.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

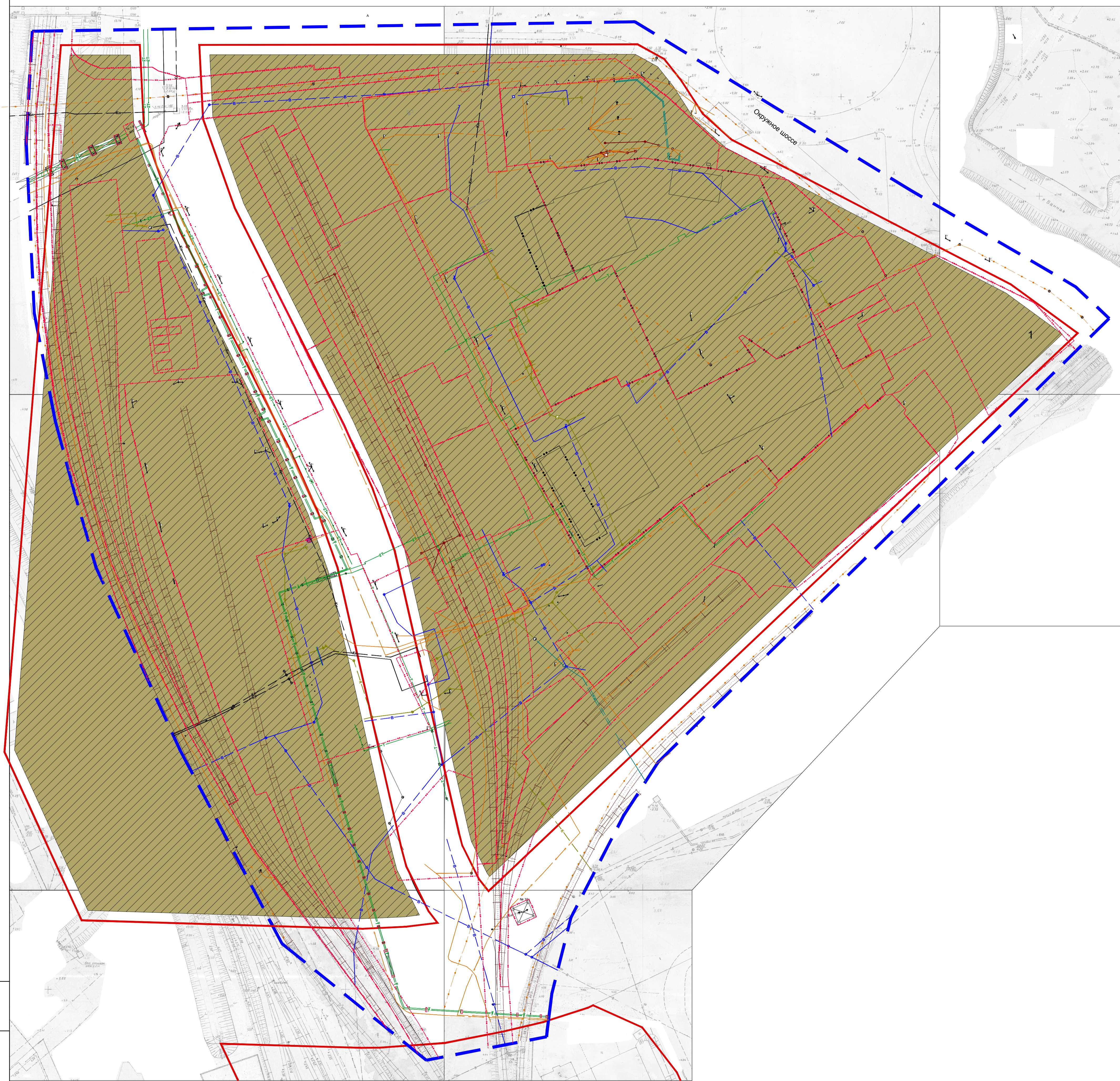
006-23 – ППТ – ТЧ1

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				строительный объем, м	
			зданий		застройки		общая		здания	всего
			здания	квартир	здания	всего	здания	всего		
1	Зона планируемого размещения производственных, инженерных, транспортных и коммунальных зданий и сооружений	1	1							

Условные обозначения

- Красная линия
- - - Граница проектируемых участков с кадастровыми номерами 29-22:040211:1058, 29-22:040211:977, 29-22:040211:974, 29-22:040211:973
- - - Границы зон планируемого размещения объекта
- - - Границы земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учете
- - - Граница территории проектирования
- Зона планируемого размещения производственных, инженерных, транспортных и коммунальных зданий и сооружений на перспективу



Ипб. Н. погр. Подпись и дата Взам. инб.л

						006-23-ППТ-ГЧ1			
						Проект внесения изменений в проект планировки			
						Каневинского промзона муниципального образования "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: Окружное шоссе площадью 17,4711 га			
Изм.	Колун	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки	Страниц	Лист	Листов
Гип	Нечаев Н.А.						п	1	
Исполнил	Шилова Д.А.					Чертеж планировки территории			
						М 1 :1000	ИП Нечаев Н.А.		