



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20 июня 2024 г. № 1014

Об утверждении проекта планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:
в границах элемента планировочной структуры:
ул. Выучейского, ул. Шабалина А.О., ул. Суфтина 1-й проезд,
ул. Г. Суфтина (Территория 1),
в границах части элемента планировочной структуры:
просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский,
ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская (Территория 2)

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа "Город Архангельск", постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 6 апреля 2023 года № 572 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий", постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 3 мая 2023 года № 711 "О внесении изменений в приложение № 4 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 6 апреля 2023 года № 572", договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 11 сентября 2023 года №16/4(л), учитывая результаты общественных обсуждений, Администрация городского округа "Город Архангельск" **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление

деятельности по комплексному развитию территории: в границах элемента планировочной структуры: ул. Выучейского, ул. Шабалина А.О., ул. Суфтина 1-й проезд, ул. Г. Суфтина (Территория 1), в границах части элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская (Территория 2).

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 20 июня 2024 г. № 1014

ПРОЕКТ
планировки территории жилой застройки городского округа
"Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий,
в границах которых предусматривается осуществление деятельности
по комплексному развитию территории: в границах элемента
планировочной структуры: ул. Выучейского, ул. Шабалина А.О.,
ул. Суфтина 1-й проезд, ул. Г. Суфтина (Территория 1), в границах части
элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов,
просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская (Территория 2)

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 жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах элемента планировочной структуры: ул. Выучейского, ул. Шабалина А.О., ул. Суфтина 1-й проезд, ул. Г. Суфтина (Территория 1), в границах части элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская (Территория 2) (далее – проект планировки территории) содержит решения градостроительного планирования и застройки территории, совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

Технический заказчик: ООО "СЗ "Стройкомплекс" ИНН 2901301254, КПП 290101001, ОГРН 1202900002612.

Разработчик документации: Проектная организация ООО "ПРОЕКТНОЕ БЮРО "НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО", ИНН 2921129114, КПП 292101001, ОГРН 1232900002422.

Основанием для разработки проекта являются:
постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 6 апреля

2023 года № 572 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий" (с изменениями);

постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 3 мая 2023 года № 711 "О внесении изменений в приложение № 4 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 6 апреля 2023 года № 572";

договор о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 11 сентября 2023 года №16/4(л);

архитектурно-градостроительная концепция комплексного развития территории в границах ул. Выучейского, ул. Г. Суфтина, ул. Шабалина А.О.;

решение о подготовке документации по планировке территории от 12 января 2024 года, принятое ООО "СЗ "Стройкомплекс" во исполнение части 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

техническое задание на подготовку документации по планировке территории: проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах элемента планировочной структуры: ул. Выучейского, ул. Шабалина А.О., ул. Суфтина 1-й проезд, ул. Г. Суфтина площадью 3,4475 га (Территория 1); в границах части элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская площадью 0,4660 га (Территория 2), утвержденное решением о подготовке документации по планировке территории от 12 января 2024 года ООО "СЗ "Стройкомплекс" во исполнение части 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

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

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";

постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области";

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

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

СП 42.13330.2016. Свод правил. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (с изменениями) (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 59.13330.2016 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция 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",

утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 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 Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 25 февраля 2015 года № 472р (с изменениями);

проектом планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р (с изменениями);

проектом планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 25 февраля 2015 года № 472р (с изменениями);

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

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);

иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, муниципального образования "Город Архангельск".

Целями разработки проекта планировки территории являются:

определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 6 апреля 2023 года № 572 и постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 3 мая 2023 года № 711, с указанием очередности сноса многоквартирных домов, а также выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, видов работ по благоустройству территории со сроками их

выполнения;

определение соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск", в отношении двух несмежных территорий от 11 сентября 2023 года № 16/4(л), а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и общим объемом строительства не более 72,46 тыс. кв. м, где не более 56,54 тыс. кв. м – общая площадь жилых помещений; не более 15,92 тыс. кв. м – общая площадь нежилых помещений.

В границах элемента планировочной структуры: ул. Выучейского, ул. Шабалина А.О., ул. Суфтина 1-й проезд, ул. Г. Суфтина площадью 3,4475 га (Территория 1) предусматривается:

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

создание современных детских игровых комплексов и установка безопасного оборудования на детских и спортивных игровых площадках;

создание комплексного благоустройства дворовой территории с благоприятной жизненной средой с обеспечением комфортных условий для населения, физической, пространственной и информационной доступностью зданий, сооружений, дворовой и общественной территории для инвалидов и других маломобильных групп населения;

устройство площадок для отдыха взрослого населения;

элементы улично-дорожной сети, включая элементы озеленения и благоустройства, тротуаров и парковок.

В границах элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская площадью 0,4660 га (Территория 2) предусматривается строительство детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 125 мест).

Проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Выучейского, ул. Шабалина А.О., ул. Суфтина 1-й проезд, ул. Г. Суфтина (Территория 1) и в границах части элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская (Территория 2);

плотность и параметры застройки;

характеристики объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

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 бумажном и электронном виде.

Проект планировки территории предусматривает 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.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане и учитывает основные положения правил землепользования и застройки.

Принятые решения проекта внесения изменений в проект планировки территории обеспечивают размещение земельных участков, инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства с целью создания благоприятных и безопасных условий для жилищного строительства и проживания граждан на указанной территории развития населенного пункта.

2. Градостроительная ситуация

Проектируемые территории расположены на правом берегу реки Северная Двина, в южной центральной части города Архангельска.

Проектируемые территории в границах разработки проекта планировки представлены двумя несмежными территориями:

Территория 1 в границах элемента планировочной структуры: ул. Выучейского, ул. Шабалина А.О., ул. Суфтина 1-й проезд, ул. Г. Суфтина площадью 3,4475 га (далее – Территория 1);

Территория 2 в границах части элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская площадью 0,4660 га (далее – Территория 2).

Проектируемые территории расположены в центральной части города Архангельска и на данный момент активно развиваются, имеют хорошо сформированную систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

1) Территория 1

Транспортная связь обеспечивается по просп. Обводный канал и ул. Выучейского (магистральные улицы районного значения), ул. Шабалина А.О. и ул. Розы Люксембург (улицы и дороги местного значения) в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается документация по планировке территории:

зона застройки многоэтажными жилыми домами.

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

зона застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (кодировое обозначение – КРТ-2).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-2) для земельных участков с видом разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6):

минимальный размер земельного участка – 1 500 кв. м;

максимальные размеры земельного участка – 53 000 кв. м;

минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;

максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80;

предельное количество надземных этажей – 16;

предельная высота объекта не более 60 м;

минимальная доля озеленения территории – 15 %.

Проектом планировки территории предполагается организация зеленого каркаса, внутренних пешеходных связей и внутриквартальных проездов, обслуживающих многоквартирные жилые дома, предполагаемые к размещению на территории;

2) Территория 2

Транспортная связь обеспечивается по ул. Воскресенской (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), по просп. Советских космонавтов, ул. Поморской, просп. Новгородскому (улицы и дороги местного значения) в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана.

Функциональные зоны согласно генеральному плану, в границах которых разрабатывается документация по планировке территории:

зона смешанной и общественно-деловой застройки.

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

зона смешанной и общественно-деловой застройки, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (кодировое обозначение – КРТ-4).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства реконструкции объектов капитального

строительства зоны смешанной и общественно-деловой застройки, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (кодировое обозначение – КРТ-4) для земельных участков с видом разрешенного использования образование и просвещение (3.5):

Минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования:

свыше 100 мест – 35 кв. м на место;

Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению;

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;

Предельное количество надземных этажей – 8;

Предельная высота объекта не более 40 м;

Минимальная доля озеленения территории – 15 %.

3. Сложившаяся планировка территории

1) Территория 1

Застройка малоэтажная, представлена многоквартирными двухэтажными домами с несущими и ограждающими конструкциями из дерева.

Все двухэтажные деревянные существующие многоквартирные жилые дома подлежат расселению и сносу.

Жилой дом/ здание (многоквартирный дом) по ул. Выучейского, д. 84/ ул. Г. Суфтина, д. 14 (кадастровый номер 29:22:050107:85) – признан аварийным и подлежащим сносу. Снос и расселение указанного дома осуществляется за счет федеральных средств, предусмотренных в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы" (с изменениями).

Жилые дома/ здания (многоквартирные дома):

ул. Выучейского, д. 92 (кадастровый номер 29:22:050107:74);

ул. Выучейского, д. 94 (кадастровый номер 29:22:050107:75);

ул. Выучейского, д. 94, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050107:76);

ул. Суфтина 1-й проезд, д. 13 (кадастровый номер 29:22:050107:119);

ул. Г. Суфтина, д. 8, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050106:129) – признаны аварийными и подлежащими сносу. Снос и расселение указанных домов осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор).

Жилые дома/Здания (многоквартирные дома):

ул. Выучейского, д. 88 (кадастровый номер 29:22:050107:70);

ул. Выучейского, д. 92, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050107:73);

ул. Выучейского, д. 96 (кадастровый номер 29:22:050107:88);

ул. Суфтина 1-й проезд, д. 11 (кадастровый номер 29:22:050107:117);

ул. Суфтина 1-й проезд, д. 5 (кадастровый номер 29:22:050107:136);

ул. Г. Суфтина, д. 10 (кадастровый номер 29:22:050106:115);

ул. Г. Суфтина, д. 12 (кадастровый номер 29:22:050107:130);
 ул. Г. Суфтина, д. 8 (кадастровый номер 29:22:050106:128);
 ул. Выучейского, д. 86 (кадастровый номер 29:22:050107:86);
 ул. Выучейского, д. 90 (кадастровый номер 29:22:050107:87);
 ул. Суфтина 1-й проезд, д. 9 (кадастровый номер 29:22:050107:125);
 ул. Суфтина 1-й проезд, д. 3 (кадастровый номер 29:22:050107:121) –
 не признанные аварийными и подлежащими сносу по критериям,
 установленным постановлением Правительства Архангельской области
 от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий
 в Архангельской области". Снос и расселение указанных домов осуществляется
 за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего
 договор).

Иные объекты капитального строительства:

здание ТП-143 ул. Выучейского, д. 88, корп. 2, строение 1 (кадастровый
 номер 29:22:050107:72) подлежит реконструкции.

Линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур:

внутриквартальные сети канализации 223 квартала (кадастровый номер
 29:22:050107:1068);

ВЛ-0,4 кВ от РУ-0,4 кВ ТП № 143 к жилым домам № 8, 10, 12, 8 корп.1
 по ул. Суфтина и № 3, 5 по ул. Суфтина 1-й проезд (кадастровый номер
 29:22:050107:910);

сети водопровода 223 квартала (кадастровый номер 29:22:000000:8163);

участок внутриквартальной сети хозяйственно-бытовой канализации
 ул. Выучейского, д. 90, 94 (кадастровый номер 29:22:050107:1370);

кабельная линия от ТП-143 до электроустановки ЦТП по адресу:
 ул. Выучейского, д. 88, к. 1 (кадастровый номер 29:22:050107:1375).

Согласно постановлению 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)" в границах элемента планировочной структуры:
 ул. Выучейского, ул. Шабалина А.О., ул. Суфтина 1-й проезд, ул. Г. Суфтина
 площадью 3,4475 га, подлежащей комплексному развитию, отсутствуют
 объекты культурного наследия;

2) Территория 2

Застройка отсутствует. Территория 2 определена под размещение
 детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 125 мест).

В границах Территории 2 расположены линейные объекты
 коммунальной, транспортной инфраструктур:

внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации 131 квартала
 микрорайона "В" (кадастровый номер 29:22:000000:8200);

внутриквартальные сети водопровода 131 квартала микрорайона "В"
 (кадастровый номер 29:22:050501:280).

Согласно постановлению 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)" в границах части элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская площадью 0,4660 га, подлежащей комплексному развитию, отсутствуют объекты культурного наследия.

4. Существующее землепользование

1) Территория 1:

29:22:050107:898 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:050107:899 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:050107:906 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:050107:908 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:050107:972 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:050107:1046 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:050107:23 Российская Федерация, (обременение – аренда: Публичное акционерное общество "Межрегиональная распределительная сетевая компания Северо-Запада";

29:22:050107:1396 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:050107:1397 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:050107:1398 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

2) Территория 2:

29:22:050501:734 (часть участка) Муниципальная собственность.

5. Положение о размещении объектов капитального строительства

На территории проектирования предполагается размещение следующих объектов капитального строительства:

Территория 1

На территории 1 предполагается размещение следующих объектов капитального строительства:

многоквартирный жилой дом не выше 16 этажей;
 многоквартирный жилой дом не выше 16 этажей;
 многоквартирный жилой дом не выше 16 этажей;
 многоквартирный жилой дом не выше 16 этажей;
 многоквартирный жилой дом не выше 16 этажей;
 многоквартирный жилой дом не выше 16 этажей.

Территория 2

На Территории 2 предполагается размещение детского дошкольного учреждения (детский сад на 125 мест) этажностью не выше трех этажей.

5.1. Размещение объектов федерального, регионального и местного значения

1) Территория 1

Объекты федерального, регионального, местного значения, размещение которых предусмотрено на основании отраслевых документов стратегического планирования, стратегий социально-экономического развития Архангельской области и соответствующего муниципального образования Архангельской области, документов территориального планирования Российской Федерации, Архангельской области и соответствующих муниципальных образований Архангельской области, межгосударственных программ, государственных программ Российской Федерации, национальных проектов, государственных программ Архангельской области, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, решений органов государственной власти, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального, регионального и местного значения отсутствуют;

2) Территория 2

В границах части элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская площадью 0,4660 га запланировано размещение детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 125 мест)

Реализация строительства детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 125 мест) осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор).

5.2. Техничко-экономические показатели территории

Техничко-экономические показатели территории, выделенной под проектирование представлены в таблице 1.

Таблица 1

Показатели	Территория проектирования	В том числе по элементам планировочной структуры	
		Территория 1	Территория 2
Площадь территории	3,9135 га	3,4475 га	0,4660 га
Плотность застройки		2,0	1,7
Коэффициент застройки	0,4	0,4	0,4
Предельная этажность	16	16	3
Суммарная поэтажная площадь всех зданий	—	не более 72,46 тыс. кв. м	—
Суммарная общая площадь всех жилых помещений	—	не более 56,54 тыс. кв. м	—
Суммарная площадь всех нежилых помещений	—	не более 15,92 тыс. кв. м	—
Максимальный процент застройки	40 %	40 %	40 %
Минимальный процент озеленения	15 %	15 %	15 %

Точные показатели объектов капитального строительства жилой застройки будут определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации в соответствии с градостроительными регламентами.

5.3. Этапы расселения, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу

Этапы расселения, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу представлены в таблице 2.

Таблица 2

Этап расселения	Номер на плане	Наименование, адрес объекта	Жилая площадь	Этажность
1 этап	1	Многоквартирный жилой дом ул. Выучейского, д. 94	487,6	2
	2	Многоквартирный жилой дом ул. Выучейского, д. 92	509,8	2
2 этап	3	Многоквартирный жилой дом ул. Выучейского, д. 94	495,7	2
	4	Многоквартирный жилой дом ул. Выучейского, д. 94, корп.1	512,4	2
3 этап	5	Многоквартирный жилой дом ул. Суфтина, 1-проезд, д.13	510,5	2
	6	Многоквартирный жилой дом ул. Г. Суфтина, д.8, к.1	508,9	2
	7	Многоквартирный жилой дом ул. Выучейского, д. 96	512,3	2

Этап расселения	Номер на плане	Наименование, адрес объекта	Жилая площадь	Этажность
4 этап	8	Многokвартирный жилой дом ул. Выучейского, д. 92, корп. 1	514,3	2
	9	Многokвартирный жилой дом ул. Суфтина, 1-проезд, д. 11	512,9	2
	10	Многokвартирный жилой дом ул. Суфтина, 1-проезд, д. 9	514,7	2
5 этап	11	Многokвартирный жилой дом ул. Выучейского, д. 90	514,5	2
	12	Многokвартирный жилой дом ул. Выучейского, д. 88	488,7	2
6 этап	13	Многokвартирный жилой дом ул. Выучейского, д. 86	492,8	2
	14	Многokвартирный жилой дом ул. Г. Суфтина, д. 12	486,6	2
	15	Многokвартирный жилой дом ул. Г. Суфтина, д. 10	490,6	2
7 этап	16	Многokвартирный жилой дом ул. Г. Суфтина, д. 8	483,8	2
	17	Многokвартирный жилой дом ул. Суфтина, 1-проезд, д. 3	492,7	2
	18	Многokвартирный жилой дом ул. Суфтина, 1-проезд, д. 5	486,5	2

6. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

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

7. Сведения по обеспечению объектов транспортной инфраструктурой

1) Территория 1

Транспортная инфраструктура территории сформирована.

Транспортная связь обеспечивается по просп. Обводный канал и ул. Выучейского (магистральные улицы районного значения), ул. Шабалина А.О. и ул. Розы Люксембург (улицы и дороги местного значения) в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального

плана.

Ширина внутриквартальных проездов в жилой зоне принята не менее шести метров. Ширина дорожек и тротуаров, расположенных на придомовой территории не менее 2,25 м. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

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

Для Территории 1 по расчету всего требуется 289 машино-мест.

По факту проектом предусмотрено 371 машино-место, в том числе 205 – наземные, 166 – встроенные в подземный паркинг.

Для Территории 2 по расчету всего требуется пять машино-мест.

По факту проектом предусмотрено пять машино-мест.

В соответствии с пунктом 5.2 СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" в проекте предусмотрены стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых и общественных зданиях не менее 10 процентов машино- мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая пять процентов, но не менее одного места, специализированных машино-мест для транспортных средств с габаритами специализированного места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске размерами 6,0 x 3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

Проект предусматривает расположение пять процентов машино-мест для маломобильных групп населения наземные и пять процентов специализированных машино-мест для транспортных средств с габаритами специализированного места для стоянки 6,0 x 3,6 м встроенные в подземную парковку.

Вариант размещения проездов, тротуаров, площадок, парковок приведен в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории 011-23-ППТ-ГЧ2.

Расчет по обеспеченности территории парковочными машино-местами представлен в Таблице 6 Тома 2 ППТ-ГЧ2 в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области".

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда и встроенных помещений соцкультбыта;

создание системы основных пешеходных направлений;

дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием;

2) Территория 2

Транспортная инфраструктура территории сформирована.

Транспортная связь обеспечивается по ул. Воскресенской (магистральная

улица общегородского значения регулируемого движения), по просп. Советских космонавтов, ул. Поморской, просп. Новгородскому (улицы и дороги местного значения) в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана.

8. Сведения по обеспечению объектов социальной инфраструктурой

1) Территория 1

Элемент планировочной структуры Территории 1 расположен в непосредственной близости от центральных улиц, насыщен объектами социальной инфраструктуры.

Расчет численности населения (человек) составляет: $56\,540 / 40 = 1\,414$ человек.

Где: 56 540 - суммарная общая площадь всех жилых помещений (не более 56,54 тыс. кв. м по условиям договора о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 11 сентября 2023 года № 16/4(л).

Норма площади квартир в расчете на одного человека принята – 40 кв. м.

Плотность населения на Территории 1 составляет 410 человек/га (1 414 человек / 3,4475 га).

Плотность населения Территории 1 не превышает нормативного показателя в 450 чел./га согласно пункту 7.6 СП 42.13330. 2016.

Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016 и местными нормативами градостроительного проектирования.

Показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения приведены в таблице 3.

Таблица 3

Расчетная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
	100 мест на 1 000 жителей *	180 мест на 1 000 жителей**	70 кв. м на 1 000 жителей*	30 кв.м на 1 000 жителей*	8 мест на 1 000 жителей*	350 кв. м на 1 000 жителей**
1 414	141 мест	255 мест	99 кв. м	42 кв. м	11 мест	495 кв. м

В проекте планировки территории выполнен анализ доступности населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями.

Представлена следующая расчетная информация.

Ближайшие существующие детские дошкольные учреждения:

в радиусе 60 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050107:8 расположено здание детского дошкольного учреждения: муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Детский сад общеразвивающего вида № 113 "Ветерок" по ул. Суфтина, 1-й проезд, д. 7;

в радиусе 400 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050107:9 расположено здание детского дошкольного учреждения: МДОУ Ясли-сад № 24 "Малыш" по ул. Котласской, д. 9, корп. 1;

в радиусе 470 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040613:7 расположено здание детского дошкольного учреждения: Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение городского округа "Город Архангельск" "Детский сад комбинированного вида № 66 "Беломорочка" по ул. Воскресенской, д. 95 корп. 2.

Проектируемая Территория 1 находится в пределах радиуса обслуживания дошкольных учреждений – 300 - 500 м. Доступность выполняется.

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения:

в радиусе 250 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050106:12 расположено здание общеобразовательного учреждения: МОУ Общеобразовательная школа № 4 по ул. Г. Суфтина, д. 20;

в радиусе 450 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050107:11 расположено здание общеобразовательного учреждения: школа № 8 по просп. Обводный канал, д. 30;

*Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016

** Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания согласно местным нормативам.

в радиусе 500 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050105:5 расположено здание общеобразовательного учреждения: МОУ "Средняя общеобразовательная школа № 17" по ул. Воскресенской, д. 106, корп. 2.

Проектируемая территория 1 находится в пределах радиуса обслуживания общеобразовательных учреждений – 500 - 750 м. Доступность выполняется.

Радиус обслуживания населения учреждениями (школы, детские сады) составляет 500 – 800 м (пункт 10.4 СП 42.13330.2016, а также местные нормативы).

Таким образом, нормируемый радиус обслуживания (школы, детские сады) для проектируемой территории 1 обеспечивается в радиусе обслуживания 500 – 800 м.

На смежных территориях расположены предприятия обслуживания первой необходимости – магазины смешанной торговли (по продаже продовольственными и непродовольственными товарами), аптеки, предприятия общественного питания.

Расчетные нормы для проектируемой Территории 1 обеспечиваются при необходимом количестве:

продовольственные товары – 99 кв. м;

непродовольственные товары – 42 кв. м;

предприятиям общественного питания – 11 мест.

Проектируемая Территория 1 находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и доступность выполняется.

Ближайшие существующие помещения для физкультурно-оздоровительных занятий расположены на смежных территориях:

в радиусе 170 м расположен спортивный клуб "Чемпионка" по ул. Воскресенской, д. 106;

в радиусе 230 м расположен спортивный зал бокса по ул. Воскресенской, д. 93;

в радиусе 320 м расположен спортивный клуб "Айкидо Поморья" по просп. Обводный канал, д. 30;

в радиусе 580 м расположен спортивная школа "Каскад" по ул. Гайдара, д. 50, корп. 1;

в радиусе 740 м расположены спортивные клубы "Пересвет", "Форпост" и "Северный волк" по ул. Гайдара, д. 50 (радиус доступности 740 метров).

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается, и не превышает 30 минут.

Расчетные нормы по предприятиям физической культуры и спорта местного значения для проектируемой территории обеспечиваются.

Медицинские учреждения расположены на проектируемой территории и в соседних микрорайонах в шаговой доступности:

в радиусе 70 м расположен многопрофильный медицинский центр "Ава Клиник" по ул. Г. Суфтина, д. 18;

в радиусе 420 м расположен медицинский центр "Альтернатива" по ул. Володарского, д. 78, корп. 1;

в радиусе 450 м расположено ГБУЗ АО "Архангельская городская детская клиническая поликлиника" по пр. Приорова, д. 6;

в радиусе 520 м расположен медицинский центр "Анеста Медцентр" по ул. Северодвинской, д. 82;

в радиусе 540 м расположена поликлиника "РЖД Медицина" по ул. Тимме Я., д. 5;

в радиусе 950 м расположено ГБУЗ Архангельской области "Первая городская клиническая больница им. Е.Е. Волосевич", терапевтический участок, по просп. Дзержинского, д. 11;

в радиусе 870 м расположен медицинский центр "Здоровый малыш" по просп. Новгородскому, д. 89.

Радиус обслуживания до поликлиник и медицинских учреждений не должен превышать 1 000 метров. Проектируемая Территория 1 находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями и 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 местных нормативов;

2) Территория 2

В радиусе 92 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050502:25 расположено здание общеобразовательного учреждения МОУ "Общеобразовательная школа № 22" по просп. Советских космонавтов, д. 69.

В радиусе 697 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040757:1 расположено здание общеобразовательного учреждения МБОУ "Гимназия № 3 им. К.П. Гемп" по ул. Воскресенской, д. 7, корп. 1.

В радиусе 472 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050512:33 расположено здание детского дошкольного учреждения: МДОУ "Детский сад детский сад № 147 "Рябинушка" по ул. Поморской, д. 13, корп. 2.

В радиусе 478 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040753:4 расположено здание центра развития ребенка-детский сад № 50 "Искорка" по ул. Свободы, д. 39.

9. Ограничения использования территории,
включая зоны с особыми условиями использования территории,
и иные режимы и ограничения использования территории, предусмотренные
законодательством Российской Федерации, Архангельской области

1) Территория 1:

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.279; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории; Иные зоны с особыми условиями использования территории; Наименование: Граница зоны подтопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальные округа Октябрьский, Ломоносовский, Майская Горка, Варавино-Фактория); Ограничение: В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Водный кодекс Российской Федерации (от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ);

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.285; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона транспорта, Зона охраны искусственных объектов; Наименование: Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Пятая подзона; Ограничение: ограничения указаны в статье 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 марта 1997 года № 60-ФЗ;

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.284; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона транспорта, Зона охраны искусственных объектов; Наименование: Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Третья подзона; Ограничение: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 марта 1997 года № 60-ФЗ);

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.955; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций, Зона охраны искусственных объектов; Наименование: Зона с особыми условиями использования территории ВК ТП89-ТП233; ВК ТП232 - ТП229; ВК ТП232 - ТП233; ВК ТП232 - ТП230 - ТП231; ВК ТП407 - АЛТИ

врезка; ВК ТП158-ТП229; ВК ТП248-ТП420; Ограничение: Запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; ж) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); з) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); к) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). Ограничения использования объектов недвижимости предусмотрены "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160;

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.1094; Тип: Зона с особыми

условиями использования территории; Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций, Зона охраны искусственных объектов; Наименование: Зона с особыми условиями использования территории ВК ТП143-ТП196; Ограничение: Запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; ж) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); з) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); к) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). Ограничения использования объектов недвижимости предусмотрены "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденными

постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160;

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.1336; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций, Зона охраны искусственных объектов; Наименование: Зона с особыми условиями использования территории НК ТП143-д/с № 149; Ограничение: Запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; ж) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); з) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); к) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). Ограничения использования объектов

недвижимости предусмотрены "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160;

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.744; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Зона публичного сервитута, Прочие зоны с особыми условиями использования территории; Наименование: публичный сервитут "ВЛ-0.4КВ 196А"; Ограничение: Публичный сервитут: размещение объекта электросетевого хозяйства ("ВЛ-0.4КВ 196А" инв. № 12.1.1.00006279). Срок публичного сервитута – 49 лет. ПАО "МРСК Северо-Запада", ИНН 7802312751, ОГРН 1047855175785, адрес: 163045, г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, строение 5, эл. почта: aesinfo@arhen.ru;

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.656; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций, Зона охраны искусственных объектов; Наименование: Охранная зона "ВЛ-0.4КВ 196А"; Ограничение: В соответствии с Правилами охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 года "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (в пунктах 8, 10, 11) установлены особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранной зоны;

третий пояс ЗСО источников водоснабжения.

3) Территория 2

Территория в границах части элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская площадью 0,4660 га полностью расположена в границах следующих зон:

зона с реестровым номером 29:00-6.283; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона транспорта, Зона охраны искусственных объектов; Наименование: Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Пятая подзона; Ограничение: запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 марта 1997 года № 60-ФЗ);

зона с реестровым номером 29:00-6.286; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона транспорта, Зона охраны искусственных объектов; Наименование: Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Шестая подзона; Ограничение: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (статья 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 марта 1997 года

№ 60-ФЗ);

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.285; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона транспорта, Зона охраны искусственных объектов; Наименование: Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Пятая подзона; Ограничение: ограничения указаны в статье 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 марта 1997 года № 60-ФЗ;

зона регулирования застройки 3 типа в соответствии с постановлением 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)"; третий пояс ЗСО источников водоснабжения.

10. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

1) Территория 1

Согласно требованиям СП 42.13330.2016 в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий.

Расчет площадок общего пользования различного назначения представлен согласно правилам землепользования и застройки, (статья 20 раздела III. Градостроительные регламенты).

Размеры территорий площадок определяются в зависимости от вида и устанавливаются согласно нормам:

площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста 0,3 кв. м/человек;

площадки для отдыха взрослого населения 0,1 кв. м/ человек;

спортивные площадки 1,0 кв. м/ человек;

площадки для хозяйственных целей 0,15 кв. м/ человек.

Соответственно:

площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста требуется 424 кв. м на 1 414 человек из расчета 0,3 кв. м/человек;

площадки для отдыха взрослого населения требуется 141 кв. м на 1 414 человек из расчета 0,1 кв. м/ человек;

спортивные площадки требуется 1414 кв. м на 1 414 человек из расчета 1,0 кв. м/ человек;

площадки для хозяйственных целей требуется 212 кв. м на 1 414 человек из расчета 0,15 кв. м/ человек.

Таким образом, для размещения площадок различного назначения для проектируемого жилья требуется 2 191 кв. м.

Допускается уменьшение, но не более чем на 50 процентов, удельных

размеров площадок для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями в 9 и выше этажей; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для образовательных учреждений и населения.

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

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

В связи со стесненностью территории 1 площадки для выгула собак предлагаются к размещению в границах микрорайона на озелененных территориях с учетом нормативного расстояния 40 м от окон жилых домов и общественных зданий.

11. Озелененные территории и зеленые зоны

В соответствии со статьей 9 местных нормативов, расчетные показатели минимально допустимой площади озелененных территорий общего пользования устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области.

Главой 10 региональных нормативов установлена минимально допустимая площадь озелененных территорий общего пользования жилых районов – 6 кв. м на одного человека.

Соответственно, минимально допустимая площадь озелененных территорий общего пользования жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах территории 1, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, составит: 6 кв. м х 1 414 чел. = 8 484 кв. м.

Согласно пункту 7.4 СП 42.13330.2016 в площадь озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки.

Проектом планировки территории обеспечивается требуемая площадь 8 484 кв. м озеленения разрабатываемой Территории 1, путем включения площади газонов, площади площадок для отдыха взрослого населения и детских игровых площадок.

Приложением № 3 к постановлению Главы городского округа

"Город Архангельск" от 6 апреля 2023 года № 572 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий" (с изменениями) установлены основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах Территории 1, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе установлена минимальная доля озеленения территории земельного участка – 15 процентов.

II. Положения 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

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории в несколько этапов, учитывая взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории.

Продолжительность проектирования, строительства, реконструкции распределительных сетей на территории элемента планировочной структуры должны быть определены дополнительно на стадии подготовки проектной документации.

Очередность и этапы планируемого развития территории приведены в таблице 4.

Планировочное решение застройки территории в границах красных линий М 1:1000 представлено в приложении к настоящему проекту межевания территории.

Таблица 4

№ этапа	Расселение, проектирование, года	Этап строительства	Показатель этапа, кв. м жилой площади	Показатель этапа, кв. м. площади нежилых помещений
Жилые многоквартирные дома				
1	2024 – 2025	2025 – 2028	8 000	2 274
2	2025 – 2026	2026 – 2029	8 000	2 274
3	2026 – 2027	2027 – 2030	8 000	2 274

4	2027 – 2028	2028 – 2031	8 540	2 274
5	2028 – 2029	2029 – 2032	8 000	2 274
6	2029 – 2030	2030 – 2033	8 000	2 274
7	2030 – 2031	2031 – 2033	8 000	2 274
			Общая площадь 56 540	Общая площадь 15 918

Детское дошкольное учреждение (детский сад на 125 мест)

8	Проектирование 2024-2025 годы	Строительство до декабря 2027 года	—	—
---	----------------------------------	---------------------------------------	---	---

ПРИЛОЖЕНИЕ

Проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах элемента планировочной структуры: ул. Выучейского, ул. Шабалина А.О., ул. Суфтина 1-й проезд, ул. Г. Суфтина (Территория 1), в границах части элемента планировочной структуры: просп. Советских космонавтов, просп. Новгородский, ул. Карла Либкнехта, ул. Поморская (Территория 2)

