



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28 августа 2024 г. № 1400

**Об утверждении проекта планировки территории
жилой застройки городского округа "Город Архангельск"
в границах части элемента планировочной структуры:
ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал
площадью 5,0049 га, в границах которых предусматривается
осуществление деятельности по комплексному развитию территории**

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", учитывая результаты общественных обсуждений, постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 14 июня 2023 года № 957 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г.Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал, подлежащей комплексному развитию", договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" от 9 ноября 2023 года № 16/3(о) **постановляю:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал площадью 5,0049 га, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.
2. Опубликовать постановление в газете "Архангельск – Город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

Исполняющий обязанности
Главы городского округа
"Город Архангельск"

27.08.2024



Д.В. Шапошников

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 28 августа 2024 г. № 1400

ПРОЕКТ
планировки территории жилой застройки городского округа
"Город Архангельск" в границах части элемента планировочной
структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный
канал площадью 5,0049 га, в границах которых предусматривается
осуществление деятельности по комплексному развитию территории

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 в том числе объектов, включенных в программы
комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры,
программы комплексного развития транспортной инфраструктуры,
программы комплексного развития
социальной инфраструктуры

1. Общие положения

Проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал площадью 5,0049 га, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, содержит решения градостроительного планирования и застройки территории, совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

Заказчик проекта – ООО "СЗ "Приморский".

Основанием для разработки проекта являются:

постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 14 июня 2023 года № 957 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал" (далее – постановление Главы городского округа "Город Архангельск" 14 июня 2023 года № 957);

договор о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента

планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал от 9 ноября 2023 года №16/3(о) (далее – договор о КРТ).

Проект выполнен в соответствии со следующей нормативно-правовой и нормативно-технической документацией:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Архангельской области;

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

Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

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

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

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";

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";

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*" (далее - СП 42.13330.2016);

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

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. 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";

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);

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 - ПЗЗ);

проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 25 февраля 2015 года № 472р (с изменениями), (далее – ППТ Привокзального района);

местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями), (далее - МНГП);

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

правила благоустройства города Архангельска, утверждены решением Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581;

иные законы и нормативно-правовые акты Российской Федерации, Архангельской области, городского округа "Город Архангельск".

Основными задачами документации по планировке территории являются:

определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" 14 июня 2023 года № 957, 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 КРТ, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и общим объемом строительства не более 100,098 тыс. кв. м, где не более 82,53 тыс. кв. м - общая площадь жилых помещений; не более 14,56 тыс. кв. м - общая площадь нежилых помещений, не более 3 тыс. кв. м – общая площадь детского сада;

установление границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 280 мест), площадь участка 0,84 га. Реализация строительства детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад) осуществляется из средств федерального бюджета;

определение местоположения границ образуемого земельного участка с видом разрешенного использования "Образование и просвещение(3.5)";

устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста; устройство спортивных площадок; устройство площадок для отдыха взрослого населения; элементы улично-дорожной сети, включая элементы озеленения и благоустройства, тротуаров и парковок;

устройство сквера (благоустроенная и озелененная территория, площадь участка 0,35 га.

Согласование проекта планировки осуществляется применительно к изменяемой части.

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.

Чертеж планировки территории представлен в приложении к настоящему проекту планировки.

2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория общей площадью 5,0049 га расположена на правом берегу реки Северной Двины, на западе Привокзальной части города Архангельска.

Территория на данный момент активно развивается, имеет хорошо сформированную систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения. В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

рациональная планировочная организация территории;

создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;

создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;

создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования;

организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Часть элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал расположена в зоне застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-2).

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 отношении территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал, подлежащей комплексному развитию, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

бытовое обслуживание (3.3);

образование и просвещение (3.5);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

отдых (рекреация) (5.0);

благоустройство территории (12.0.2).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вида разрешенного использования многоэтажная жилая застройка:

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 метров.

минимальная доля озеленения территории – 15 %.

Территория в границах части элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал площадью 5,0049 га полностью расположена в третьем поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Территория в границах части элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал площадью 5,0049 га частично расположена в границах следующих зон:

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.495. Вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: зона с особыми условиями использования территории "Охранная зона воздушной линии 0,4 кВ от ТП-124 (ул. Попова) до жилых домов ул. Попова". Тип зоны: охранная зона инженерных коммуникаций.

Содержание ограничения (обременения): 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: 29:22-6.573. Вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: охранный зона "ВЛ-04УЛ ЛОГИНОВА 0.601КМ". Тип зоны: охранный зона инженерных коммуникаций.

В охранных зонах 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:

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;

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, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; размещать свалки; производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов; В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта;
- д) полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.725. Вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: публичный сервитут "ВЛ-04УЛ ЛОГИНОВА 0.601КМ". Тип зоны: зона публичного сервитута. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении публичного сервитута" от 3 ноября 2020 года № 1797 выдан: Администрация муниципального образования "Город Архангельск"; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут: размещение объекта электросетевого хозяйства ("ВЛ-04УЛ ЛОГИНОВА 0.601КМ" инв. № 12.1.1.00006205). 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: 29:22-6.1085; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории ВК ТП144-ТП151-ТП195-ТП198; ВК ТП195а-ТП151; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24 февраля 2009 года № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

Содержание ограничения (обременения): 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: 29:22-6.1351; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории НК ТП124-Обводный канал, 56 -46; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24 февраля 2009 года № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

Содержание ограничения (обременения): 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: 29:22-6.1270; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории ВК ТП223-ТП90;ТП96; ВК ТП90- ТП223; ВК ТП222 -ТП223; ВК ТП225-ТП222; ВК ТП124-ТП234; ВК ТП234-ТП124; ВК ТП225-ТП226; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24 февраля 2009 года № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.

Содержание ограничения (обременения): 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: 29.22.2.297 Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: КАРТА (ПЛАН) от 14 июня 2016 года № б/н выдан: АО "ЛИМБ"; Содержание ограничения (обременения): Ограничения: в охранных зонах 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 (постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон").

зона с реестровым номером границы 29:22-6.104, тип зоны: зона с особыми условиями использования территории; вид зоны: охранный зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов); наименование: Охранный зона объекта Здание ТП №124 г. Архангельск в границах города Архангельска Архангельской области. Ограничения: в охранных зонах 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 (постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных

участков, расположенных в границах таких зон");

зона с реестровым номером границы 29:00-6.376; тип зоны: зона с особыми условиями использования территории; вид зоны: охранный зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов); наименование: Зона с особыми условиями использования территории "Охранный зона объекта "тепловые трассы г. Архангельска "ОАО" Архэнерго".

Планировочная структура и архитектурно-пространственные решения разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане.

Проектом планировки предусмотрен перенос красной линии вдоль проспекта Обводный канал, в целях более рационального использования территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории. В связи с вышеизложенным, необходимо внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки города Архангельска.

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

3.1. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Технико-экономические показатели представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Характеристики планируемого развития территории	Ед. изм.	Показатель ¹
1	Площадь территории в границах КРТ	га	5,0049
2	Плотность застройки		2,0
3	Общий объем строительства (не более 100,098 тыс. кв. м. по условиям договора о комплексном развитии территории от 9 ноября 2023 года № 16/3(о))	тыс. кв. м	100,098
4	Суммарная общая площадь жилых помещений (не более 82,53 тыс. кв. м. по условиям договора о комплексном развитии территории от 9 ноября 2023 года № 16/3(о))	тыс. кв. м	82,53
5	Суммарная общая площадь нежилых помещений (не более 14,56 тыс. кв. м. по условиям договора о комплексном развитии территории от 9 ноября 2023 года № 16/3(о))	тыс. кв. м	14,56
6	Суммарная общая площадь детского сада на 280 мест (не более 3,0 тыс. кв. м. по условиям договора о комплексном развитии территории от 9 ноября 2023 года № 16/3(о))		3,0

¹ Технико-экономические показатели планируемого развития территории уточняются при архитектурно-строительном проектировании

Коэффициент плотности застройки (в соответствии с решением о КРТ) – 2.0.

Площадь проектируемой территории в границах КРТ - 5,0049 га.

Общий объем строительства составит: $50\,049 \times 2,0 = 100\,098$ кв. м.

3.2. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно Генеральному плану и ППТ Привокзального района на момент подготовки проекта планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал не предусмотрено зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

3.3. Размещение объектов местного значения

В границах части элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал, подлежащей комплексному развитию, запланировано размещение детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 280 мест). Общая площадь объекта капитального строительства – 3 тыс. кв. м. Техничко-экономические показатели застройки уточняются при архитектурно-строительном проектировании.

Осуществление мероприятий по соответствующим изменениям в градостроительную документацию в процессе исполнения.

На территории проектирования расположены следующие объекты: многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу:

ул. Попова, д. 50 (кадастровый номер 29:22:040620:53);

ул. Попова, д. 50, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:040620:54);

ул. Попова, д. 52 (кадастровый номер 29:22:040620:56);

ул. Попова, д. 55 (кадастровый номер 29:22:040619:35);

ул. Попова, д. 56 (кадастровый номер 29:22:040620:71);

ул. Логинова, д. 74 (кадастровый номер 29:22:040619:30);

просп. Обводный канал, д. 58, корп. 4/ ул. Логинова, д. 68 (кадастровый номер 29:22:040619:29)

ул. Попова, д. 52, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:040620:39);

ул. Попова, д. 57 (кадастровый номер 29:22:040619:41);

ул. Попова, д. 59 (кадастровый номер 29:22:040619:36);

ул. Попова, д. 61 (кадастровый номер 29:22:040619:37);

ул. Логинова, д. 70 (кадастровый номер 29:22:040619:43);

ул. Логинова, д. 78 (кадастровый номер 29:22:040619:31);

ул. Логинова, д. 72, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:040619:27);

ул. Логинова, д. 78, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:040741:41);

просп. Обводный канал, д. 48, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:040619:33);

просп. Обводный канал, д. 58, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:040619:39).

Многokвартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу и расположенные в границах застроенной территории, которые соответствуют критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области":

просп. Обводный канал, д. 58, корп. 2 (кадастровый номер 29:22:040619:32);

просп. Обводный канал, д. 58, корп. 3 (кадастровый номер 29:22:040619:40);

ул. Логинова, д. 76 (кадастровый номер 29:22:040619:38);

ул. Логинова, д. 72 (кадастровый номер 29:22:040619:26);

ул. Попова, д. 54 (кадастровый номер 29:22:040620:45);

ул. Попова, д. 60/ ул. Г. Суфтина, д. 39 (кадастровый номер 29:22:040619:45).

Иные объекты капитального строительства: ТП-124 (Группа ТП-10/0,4кВ с центром питания-подстанция 110/10 кВ №2 Привокзальная") (кадастровый номер 29:22:040619:374).

Линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур:

тепловые сети L=2534,0;

внутриквартальные сети водопровода 219 квартала;

сети внутриквартальной хозяйственной канализации 221 квартала;

внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации 222 квартала;

внутриквартальные сети водопровода 221 квартала;

внутриквартальные сети водопровода 222 квартала;

сеть горячего водоснабжения от места врезки в центральном тепловом пункте дома № 50, корп. 1 по ул. Попова до наружной проекции стены жилого дома № 50, корп. 2 по ул. Попова;

тепловая сеть от места врезки в центральном тепловом пункте дома № 50, корп. 1 по ул. Попова до наружной проекции стены жилого дома № 50, корп. 2 по ул. Попова;

воздушный ввод от опоры ВЛ-0,4 кВ ТП-124 до изоляторов на стене жилого дома ул. Попова, д. 56;

канализационная сеть;

линия наружного освещения в квартале: просп. Обводный канал – ул. Логинова - ул. Г. Суфтина - ул. Воскресенская;

воздушный ввод от опоры ВЛ-0,4 кВ ТП-124 до изоляторов на стене жилого дома ул. Попова, д. 60;

улица Попова.

3.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на жилые здания будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям

теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

3.5. Транспортные условия

Транспортная связь обеспечивается по ул. Воскресенской (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), по просп. Обводный канал (магистральная улица районного значения), по ул. Логинова, ул. Попова (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 муниципального образования "Город Архангельск".

Ширина внутриквартальных проездов принята не менее 6 метров. Ширина уличных тротуаров – не менее 2,25 метров. При организации дорожек и тротуаров учтена сложившаяся система пешеходного движения.

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

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

В непосредственной близости от территории проектирования расположены остановки общественного транспорта на просп. Обводный канал (автобусы № 5, 69) и ул. Воскресенской (автобусы № 3, 4, 6, 54).

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

строительство площадок для парковки машин планируемого жилого комплекса;

создание системы основных пешеходных направлений,

строительство внутриквартальных проездов с шириной проезжей части 6 метров.

Предельная общая площадь жилых помещений в границах КРТ составляет 82,53 тыс. кв. м¹.

82 530 кв. м / 240 = 345 машино-мест.

Предельная общая площадь нежилых помещений в границах КРТ составляет 14,56 тыс. кв.м¹.

14 560 кв. м / 60 = 243 машино-мест.

Требуемое количество машино-мест для объекта местного значения – детского сада на 280 мест, составляет согласно приложению 4 РНГП для дошкольных образовательных организаций: 5 машино-мест для организаций до 330 мест.

Общее количество парковок в границах КРТ – 593 машино-мест (в том числе 453 машино-места в подземном паркинге). Количество машино-мест будет уточнено при архитектурно-строительном проектировании.

¹ Техничко-экономические показатели планируемого развития территории уточняются при архитектурно-строительном проектировании и количество машино-мест будет уточнены при архитектурно-строительном проектировании

3.6. Социальная инфраструктура

Доступность населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлена в томе 2 "Материалы по обоснованию проекта планировки". Радиусы обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, приняты не более указанных в таблице 10.1 СП 42.13330.2016 и в соответствии с главой 2 МНГП:

дошкольные образовательные учреждения – 300 метров;

общеобразовательные организации, реализующие программы начального образования (1 - 4 классы) – 500 метров;

общеобразовательные организации, реализующие программы общего, основного общего и среднего общего образования (5 - 11 классы) – 750 метров;

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

физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1 500 метров;

поликлиники – 1 000 метров.

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

Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры, приведены в томе 2 проекта "Материалы по обоснованию проекта планировки". Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения приведены в таблице 2.

Таблица 2

Расчетная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
			70 кв. м	30 кв. м		
	100 мест на 1 000 жителей ¹	180 мест на 1 000 жителей ²	торговой площади на 1 000 жителей ¹	торговой площади на 1 000 жителей ¹	8 мест на 1 000 жителей ¹	350 кв. м на 1 000 жителей ²
2 063	206 мест	371 место	144 кв. м	62 кв. м	17 мест	722 кв. м

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры определена

¹ Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по приложению Д СП 42.13330.2016

² Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты согласно МНГП

из расчетной численности населения 2 063 человека.

82 530 кв. м/ 40 кв. м/чел. = 2 063 человека,

где 40 кв. м/чел. – норма площади жилья в расчете на одного человека для типа жилого дома бизнес-класса согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016.

Анализ доступности населения планируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлен в томе 2 "Материалы по обоснованию проекта планировки".

Нормативные требования по обслуживанию населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке проектом, выполняются.

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

Планируемый объект местного значения – детское дошкольное учреждение (детский сад на 280 мест) согласно ПЗЗ размещается в зоне застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-2).

Коэффициент плотности застройки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами согласно таблице 2 параметров функциональных зон генерального плана установлен – 2,0.

Предельные параметры территориальной зоны КРТ-2 согласно ПЗЗ для ВРИ "Образование и просвещение" (3.5):

минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования:

до 100 мест – 44 кв. м на место;

свыше 100 мест – 38 кв. м на место. Размеры земельных участков дошкольных образовательных организаций и школ могут быть уменьшены на 40 процентов;

максимальные размеры земельного участка – 53 000 кв. м;

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 метров;

минимальная доля озеленения территории – 15 процентов.

Планируемое размещение объекта местного значения соответствует ПЗЗ в части соблюдения градостроительных регламентов, установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной,

социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

Требуемое количество машино-мест для объекта местного значения составляет согласно приложению 4 РНГП для дошкольных образовательных организаций: 5 машино-мест для организаций до 330 мест.

Принимаем 5 машино-мест с размещением на расстоянии не менее 25 метров до границ участка детского дошкольного учреждения.

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

1. Этапы развития территории

Этапы развития территории представлены в таблице 3.

Таблица 3

Очередь развития	Расселение	Строительство
1 этап (ЗУ1)	до 1 квартала 2025 года	1 квартал 2025 года – 1 квартал 2029 года
2 этап (ЗУ2)	до 1 квартала 2026 года	1 квартал 2026 года – 1 квартал 2029 года
3 этап (ЗУ3,ЗУ5)	до 4 квартала 2026 года	4 квартал 2026 года – 4 квартал 2029 года
4 этап (ЗУ4)	до 4 квартала 2027 года	4 квартал 2027 года – 4 квартал 2031 года
5 этап (ЗУ6)	до 4 квартала 2032 года	до 4 квартала 2033 года

2. Этапность расселения территории

2.1. Первый этап расселения

Первым этапом подлежат расселению и сносу многоквартирные жилые дома, признанные аварийными в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы" (с изменениями) (далее – Адресная программа) и за счет средств Застройщика.

1) Снос и расселение домов осуществляются по Адресной программе за счет федеральных средств:

просп. Обводный канал, д. 58, корп. 4 / ул. Логинова, д. 68;
ул. Логинова, д. 74.

2) Снос и расселение домов осуществляются за счет средств Застройщика:

ул. Логинова, д. 70;
ул. Логинова, д. 72, корп. 1.

3) Не признаны аварийными и подлежат сносу по критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области" следующие многоквартирные жилые дома:

просп. Обводный канал, д. 58, корп. 3;
ул. Логинова, д. 72.

Снос и расселение осуществляется за счет средств Застройщика.

2.2. Второй этап расселения

1) Вторым этапом подлежат расселению и сносу признанные аварийными многоквартирные жилые дома за счет средств Застройщика:

ул. Логинова, д. 78, корп. 1;
ул. Логинова, д. 78.

2) Не признан аварийным и подлежит сносу по критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области" многоквартирный жилой дом:

ул. Логинова, д. 76.

Снос и расселение осуществляется за счет средств Застройщика.

2.3. Третий этап расселения

Третьим этапом подлежат расселению и сносу многоквартирные жилые дома, признанные аварийными в рамках Адресной программы и за счет средств Застройщика.

1) Снос и расселение осуществляются по Адресной программе за счет федеральных средств:

ул. Попова, д. 50
ул. Попова, д. 50, корп. 1
ул. Попова, д. 56

2) Снос и расселение осуществляется за счет средств Застройщика:

ул. Попова, д. 59
ул. Попова, д. 61

3) Не признан аварийным и подлежит сносу по критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области" многоквартирный жилой дом:

ул. Попова, д. 60/ ул. Г. Суфтина, д. 39.

Снос и расселение осуществляется за счет средств Застройщика

2.4. Четвертый этап расселения

Четвертым этапом подлежат расселению и сносу многоквартирные жилые дома, признанные аварийными в рамках Адресной программы и за счет средств Застройщика:

1) Переселение осуществляется по Адресной программе за счет федеральных средств:

ул. Попова, д. 52

ул. Попова, д. 55

2) Снос и расселение осуществляется за счет средств Застройщика:

ул. Попова, д. 52, корп. 1

ул. Попова, д. 57

просп. Обводный канал, д. 48, корп. 1.

3) Не признан аварийным и подлежит сносу по критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области" многоквартирный жилой дом:

ул. Попова, д. 54

Снос и расселение осуществляется за счет средств Застройщика.

2.5. Пятый этап расселения

1) Пятым этапом подлежат расселению и сносу за счет средств Застройщика многоквартирные жилые дома, признанные аварийными:

просп. Обводный канал, д. 58, корп. 1.

2) Не признан аварийным и подлежит сносу по критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области" многоквартирный жилой дом:

просп. Обводный канал, д. 58, корп. 2.

Снос и расселение осуществляется за счет средств Застройщика.

к проекту планировки территории
жилой застройки городского округа
"Город Архангельск" в отношении
территории, в границах которой
предусматривается осуществление
деятельности по комплексному развитию
территории в границах части элемент
планировочной структуры: ул. Логинов
ул. Г. Суфтина, ул. Попова,
просп. Обводный канал
площадью 5,0049 га

