

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
НЕЧАЕВ НИКИТА АНАТОЛЬЕВИЧ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК» В ОТНОШЕНИИ ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЧАСТИ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:  
УЛ. ЛОГИНОВА, УЛ Г.СУФТИНА, УЛ. ПОПОВА, ПРОСП. ОБВОДНЫЙ КАНАЛ ПЛОЩАДЬЮ 5,0049 ГА**

**ТОМ 1**

**Основная часть проекта планировки территории**

**Шифр: 003-24-ППТ**

**Архангельск  
2024**

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

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
НЕЧАЕВ НИКИТА АНАТОЛЬЕВИЧ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ  
ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД  
АРХАНГЕЛЬСК» В ОТНОШЕНИИ ТЕРРИТОРИИ, В  
ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО  
КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ В  
ГРАНИЦАХ ЧАСТИ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
СТРУКТУРЫ: УЛ. ЛОГИНОВА, УЛ. Г.СУФТИНА, УЛ.  
ПОПОВА, ПРОСП. ОБВОДНОЙ КАНАЛ ПЛОЩАДЬЮ  
5,0049 ГА

ТОМ 1

Основная часть проекта планировки территории

Шифр: 003-24-ППТ

Главный инженер проекта



Н.А. Нечаев

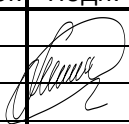
Архангельск  
2024

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

3

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
003-24-ППТ.С	Содержание тома	3
003-24-ППТ - 1	Основная часть проекта планировки территории	
003-24-ППТ-ТЧ1	Текстовая часть	4-23
	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.	
	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	
	Графическая часть	
003-24-ППТ-ГЧ1-1	Чертеж красных линий Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000	24

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

						003-24-ППТ.С		
Изм.	Кол.уч	Лист	Индок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Нечаев			02.2024			
Исполнил		Шилова				ИП Нечаев Н.А.		
Содержание тома								

**1. 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.**

### 1.1. Общие положения

Проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Г. Суфтина, ул. Попова, просп. Обводный канал площадью 5,0049 га 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 «Специализированный застройщик «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» от 9 ноября 2023г. №16/3(о) (далее – договор о КРТ от 9 ноября 2023 года № 16/3(о)).

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;

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.	003 – 24 – ППТ – ТЧ1						
	Изм.	Кол.уч	Лист	Индок	Подп.	Дата	
	ГИП		Нечаев Н.А.			05.2024	
	Исполнил		Шилова Д.А.				
		Н. контроль		Нечаева Л.Н.			
<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>							
						Стадия	
						Лист	
						Листов	
						П	
						1	
						20	
						ИП Нечаев Н.А.	

- 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";
- Федеральный закон от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (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 59.13330.2020 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	003 – 24 – ППТ – ТЧ1						Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата				

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 02 апреля 2020 г. № 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 г. № 68-п (с изменениями) (далее – ПЗЗ);

– Проект планировки Привокзального района муниципального образования «Город Архангельск», утвержденный распоряжением Главы муниципального образования «Город Архангельск» от 25.02.2015 № 472р (далее – ППТ Привокзального района);

– местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Архангельск», утвержденные решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (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 25.10.2017 № 581;

– иные законы и нормативные 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 от 9 ноября 2023 года № 16/3(о), 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 -

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

3

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 бюджетных средств федерального бюджета);

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

-устройство благоустроенной и озелененной территории, площадью участка 0,35 га.

Согласование проекта внесения изменений в проект планировки Привокзального района 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.

## 1.2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория общей площадью 5,0049 га расположена на правом берегу реки Северная Двина, 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,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

4

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 (2.5.1)
- 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 – 1500 кв. м.
- Максимальные размеры земельного участка – 53000 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%.

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 ЗСО 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:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

5



**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);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

6

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: Охранная зона "ВЛ-04УЛ ЛОГИНОВА 0.601КМ"; Тип зоны: Охранная 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:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

7

- 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.

**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.

**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.

**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.

**зона с реестровым номером границы 29:22-6.104,** тип зоны: зона с особыми условиями использования территории; вид зоны: охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов); наименование: Охранная зона объекта Здание ТП №124 г.Архангельск в границах города Архангельска Архангельской области.

**зона с реестровым номером границы 29:00-6.376;** тип зоны: зона с особыми условиями использования территории; вид зоны: охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов); наименование: Зона с особыми условиями использования территории "Охранная

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							003 – 24 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

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.

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

#### 1.3.1. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Технико-экономические показатели представлены в таблице 1.

#### Технико-экономические показатели планируемого развития территории

Таблица 1

Номер п/п	Характеристики планируемого развития территории	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь территории в границах КРТ	га	<b>5,0049</b>
2	Плотность застройки		<b>2,0</b>
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	<b>100,098*</b>
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	<b>82,53*</b>
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	<b>14,56*</b>
6	Суммарная общая площадь детского сада на		<b>3,0*</b>

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

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

9

Изм. Колуч. Лист Ндок. Подпись Дата

	280 мест (не более 3,0 тыс. кв. м. по условиям договора о комплексном развитии территории от 9 ноября 2023 года № 16/3(о))		
Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с решением о комплексном развитии территории жилой застройки			
7	Предельное количество надземных этажей	шт	16*
8	Предельная высота объекта, не более	м	60*

- 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.

\* Техничко-экономические показатели планируемого развития территории уточняются при архитектурно-строительном проектировании

### 1.3.2. 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.

### 1.3.3. 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)

Взам. инв. №		Подпись и дата	Инв. № подл.	003 – 24 – ППТ – ТЧ1						Лист
				Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	10

- ул. Попова, д. 55 (кадастровый номер 29:22:040619:35)
- просп. Обводный канал, д. 58, корп. 4 / ул. Логинова, д. 68 (кадастровый номер 29:22:040619:29)
- ул. Логинова, д. 74 (кадастровый номер 29:22:040619:30)
- ул. Попова, д. 52 (кадастровый номер 29:22:040620:56)
- ул. Попова, д. 56 (кадастровый номер 29:22:040620:71)
- 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)
- просп. Обводный канал, д. 48, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:040619:33)
- 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. 58, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:040619:39)

Многоквартирные 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. Попова, д. 54 (кадастровый номер 29:22:040620:45)
- ул. Попова, д. 60 / ул. Г. Суфтина, д. 39 (кадастровый номер 29:22:040619:45)
- ул. Логинова, д. 72 (кадастровый номер 29:22:040619:26)

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:

Взам. инв. №							003 – 24 – ППТ – ТЧ1	Лист
	Подпись и дата							
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	

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

#### 1.4. 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.

#### 1.5. 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)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

12

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 м. Ширина уличных тротуаров – не менее 2,25 м. 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. Воскресенская (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 м.

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

**82 530\*** кв.м/**240** м-мест/кв.м=**345** машино-места

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

**14 560\*** кв.м/**60** м-мест/кв.м=**243** машино-мест

Требуемое количество машино-мест для объекта местного значения – детского сада на 280 мест, составляет согласно прил.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-мест в подземном паркинге).

\*Технико-экономические показатели планируемого развития территории уточняются при архитектурно-строительном проектировании и количество машино-мест будет уточнены при архитектурно-строительном проектировании.

\*\*Количество машино-мест будет уточнено при архитектурно-строительном проектировании.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

13



## 1.6. Социальная инфраструктура

Доступность населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлена в Томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки» (003–24–ППТ–ГЧ2). 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 м;
- общеобразовательные организации, реализующие программы начального образования (1-4 классы) – 500 м;
- общеобразовательные организации, реализующие программы общего, основного общего и среднего общего образования (5-11 классы) – 750 м;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения при многоэтажной застройке – 500 м;
- физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1500 м;
- поликлиники – 1000м.

Ориентировочный расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения выполнен в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016, а также согласно РНГП, и представлен в Таблице 2.

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.

### Расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения

Таблица 2

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Расчетная численность населения						
			Количество мест				Предприятия общественного питания	Спортзалы	
		Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		8 мест на 1000 жителей*			350 кв.м на 1000 жителей**
				Продовольственные товары	Непродовольственные товары				
			100 мест на 1000 жителей*	180 мест на 1000 жителей**	70 кв.м торговой площади на	30 кв.м торговой площади			
<b>003 – 24 – ППТ – ТЧ1</b>									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				
						Лист			
						14			

2063

206  
мест371  
место

144 кв.м

62 кв.м

17  
мест

722 кв.м

\*Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016, а также (\*\*) согласно РНГП.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры определена из расчетной численности населения **2063 чел.**

**82 530\*\*\*** кв.м/40кв.м/чел = **2063 чел.**,

где 40 м<sup>2</sup>/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.

\*\*\* - уточняются при архитектурно-строительном проектировании.

Анализ доступности населения планируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлен в Томе 2 (003-24-ППТ-ТЧ2).

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

### **1.7. 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 (Ж4).

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

Суммарная поэтажная площадь здания школы ОР в габаритах наружных стен – 3,30 тыс.кв.м. (данная площадь будет уточняться при архитектурном проектировании).

Площадь участка школы ОР – 0,84 га.

Расчетный коэффициент плотности застройки составит:

$3300 \text{ кв.м} / 8400 \text{ кв.м} = 0,39$ , что не превышает установленного для функциональной зоны 2,0.

Предельные параметры территориальной зоны Ж4 согласно ПЗЗ для ВРИ «Образование и просвещение» (3.5):

Минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования:

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

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

15

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

- до 100 мест – 40 кв.м на место;
- свыше 100 мест – 35 кв.м на место.

Размеры земельных участков дошкольных образовательных организаций и школ могут быть уменьшены на 20%.

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%.

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 прил.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.

**2. 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.**

Этапы развития территории представлены в таблице 3.

**Очередность и этапность планируемого развития территории**

Таблица 3

Очередь развития	Расселение	Строительство
1 этап (ЗУ1)	до 1 кв. 2025	1 кв. 2025-1 кв. 2029

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

2 этап (ЗУ2)	до 1 кв. 2026	1 кв. 2026-1 кв. 2029
3 этап (ЗУ3,ЗУ5)	до 4 кв. 2026	4 кв. 2026-4 кв. 2029
4 этап (ЗУ4)	до 4 кв. 2027	4 кв. 2027-4 кв. 2031
5 этап (ЗУ6)	до 4 кв. 2032	до 4 кв. 2033

### Этапность расселения

Этапность расселения территории представлена в таблицах 4-16.

#### 1 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:

Переселение осуществляется по Адресной программе за счет федеральных средств

Таблица 4

Адрес	Примечание
просп. Обводный канал, д. 58, корп. 4 / ул. Логинова, д. 68	Снос и расселение осуществляется за счет федеральных средств.
ул. Логинова, д.74	

Переселение осуществляется за счет средств Застройщика

Таблица 5

Адрес	Примечание
ул. Логинова, д.70	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.
ул. Логинова, д.72, корп.1	

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:

Таблица 6

Адрес	Примечание
просп. Обводный канал, д. 58, корп. 3	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

17

ул. Логинова, д.72

2 этап расселения

Вторым этапом подлежат расселению и сносу признаны аварийными многоквартирные жилые дома за счет средств Застройщика:

Таблица 7

Адрес	Примечание
ул. Логинова, д.78, корп.1	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.
ул. Логинова, д.78	

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" следующий многоквартирный жилой дом.

Таблица 8

Адрес	Примечание
ул. Логинова, д.76	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.

3 этап расселения

Третьим 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:

Переселение осуществляется по Адресной программе за счет федеральных средств

Таблица 9

Адрес	Примечание
ул. Попова, д. 50	Снос и расселение осуществляется за счет федеральных средств.
ул. Попова, д. 50, корп.1	
ул. Попова, д. 56	

Переселение осуществляется за счет средств Застройщика

Таблица 10

Адрес	Примечание
ул. Попова, д. 59	Снос и расселение осуществляется за счет

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

18

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

ул. Попова, д. 61

внебюджетных источников.

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" следующий многоквартирный жилой дом:

Таблица 11

Адрес	Примечание
ул. Попова, д. 60/ ул. Г. Суфтина, д. 39	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.

#### 4 этап расселения

Четвертым 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:

Переселение осуществляется по Адресной программе за счет федеральных средств

Таблица 12

Адрес	Примечание
ул. Попова, д. 52	Снос и расселение осуществляется за счет федеральных средств.
ул. Попова, д. 55	

Переселение осуществляется за счет средств Застройщика

Таблица 13

Адрес	Примечание
ул. Попова, д. 52, корп. 1	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.
ул. Попова, д. 57	
просп. Обводный канал, д. 48, корп. 1	

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" следующий многоквартирный жилой дом:

Таблица 14

Адрес	Примечание

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

19

ул. Попова, д. 54

Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.

5 этап расселения

Пятым этапом подлежат расселению и сносу признаны аварийными многоквартирные жилые дома за счет средств Застройщика:

Переселение осуществляется за счет средств Застройщика

Таблица 15

Адрес	Примечание
просп. Обводный канал, д. 58, корп. 1	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.

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" следующий многоквартирный жилой дом:

Таблица 16

Адрес	Примечание
просп. Обводный канал, д. 58, корп. 2	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

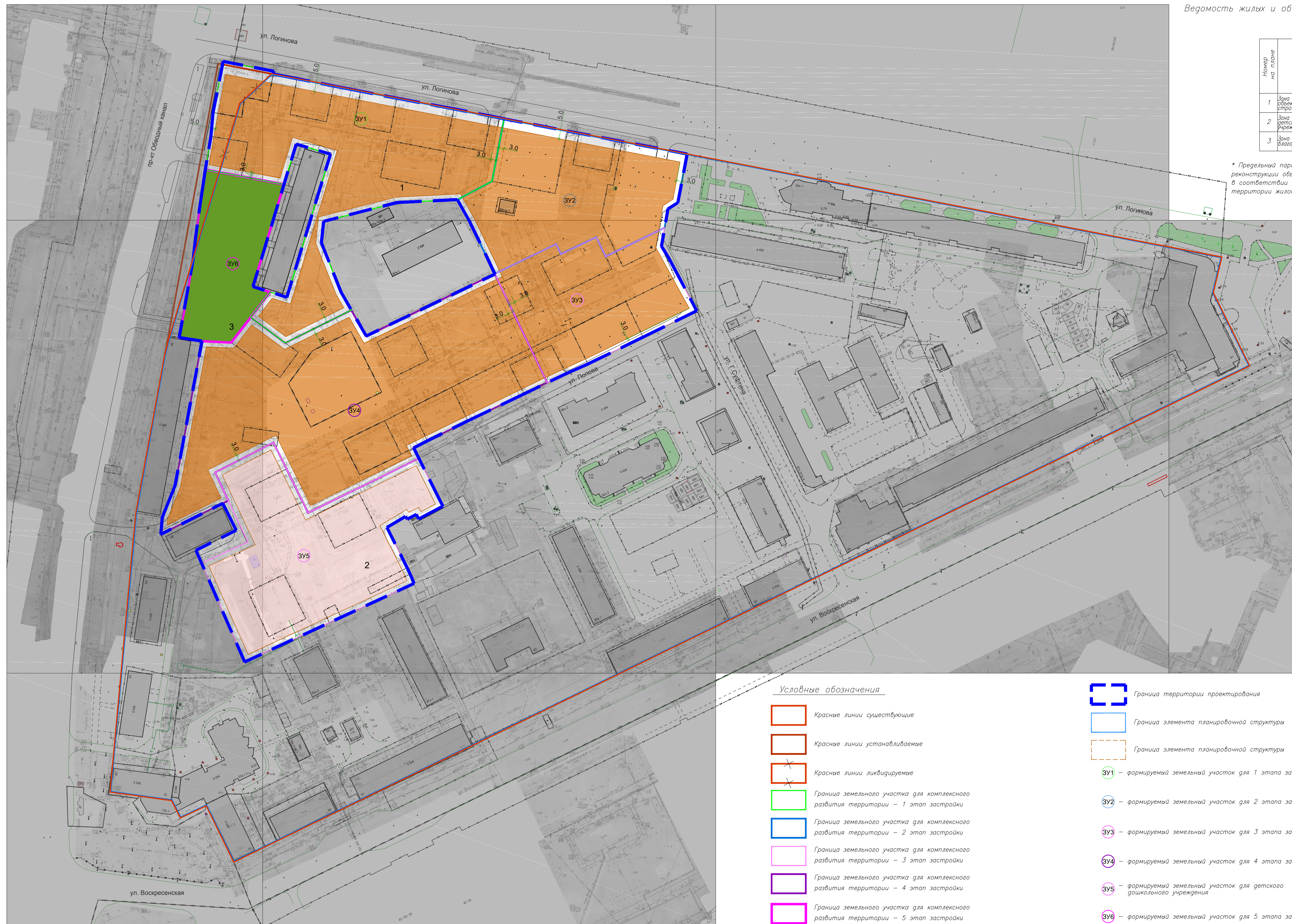
003 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

20

Номер на плане	Наименование	Этажность
1	Зона допустимого размещения объектов капитального строительства	16*
2	Зона допустимого размещения детского дошкольного учреждения	3
3	Зона допустимого размещения благоустроенной территории	

\* Предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с решением о комплексном развитии территории жилой застройки



Условные обозначения

- Красные линии существующие
- Красные линии устанавливаемые
- Красные линии ликвидируемые
- Граница земельного участка для комплексного развития территории – 1 этап застройки
- Граница земельного участка для комплексного развития территории – 2 этап застройки
- Граница земельного участка для комплексного развития территории – 3 этап застройки
- Граница земельного участка для комплексного развития территории – 4 этап застройки
- Граница земельного участка для комплексного развития территории – 5 этап застройки
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Граница зоны планируемого размещения детского дошкольного учреждения
- Зона озеленения и благоустройства территории

- Граница территории проектирования
- Граница элемента планировочной структуры
- Граница элемента планировочной структуры

- ЗУ1 – формируемый земельный участок для 1 этапа застройки
- ЗУ2 – формируемый земельный участок для 2 этапа застройки
- ЗУ3 – формируемый земельный участок для 3 этапа застройки
- ЗУ4 – формируемый земельный участок для 4 этапа застройки
- ЗУ5 – формируемый земельный участок для детского дошкольного учреждения
- ЗУ6 – формируемый земельный участок для 5 этапа застройки

003 – 24 – ППТ – ГЧ1				
Проект планировки территории жилой застройки городского округа город Архангельск в отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Логинова, ул. Сулеймова, ул. Попова просп., Обводный канал площадью 5,00 га				
Изм.	Колуч.	Лист	Нрзк.	Подпись Дата
			Нечев Н.А.	
Исполн.	Шилова			
Н.контр.	Нечев Н.А.			
				Страница
				Лист
				Листов
				п 1
Чертёж красных линий Чертёж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1 : 1000				ИП Нечев Н.А.
Формат А1				