



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 1 июля 2024 г. № 1116

Об утверждении проекта планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах части элемента планировочной структуры: ул. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова, ул. Самойло площадью 1,0035 га (Территория 1); в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 0,9045 га (Территория 2)

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа "Город Архангельск", постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий", постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 4 августа 2023 года № 1271 "О внесении изменения в приложение № 2 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125", договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 10 ноября 2023 года № 16/4(о), учитывая результаты общественных обсуждений, **постановляю:**

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

деятельности по комплексному развитию территории: в границах части элемента планировочной структуры: ул. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова, ул. Самойло площадью 1,0035 га (Территория 1); в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 0,9045 га (Территория 2).

2. Опубликовать постановление в газете "Архангельск – Город воинской славы" и на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск".

Глава городского округа
"Город Архангельск"



Д.А. Морев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Главы
городского округа
"Город Архангельск"
от 1 июля 2024 г. № 1116

ПРОЕКТ
планировки территории жилой застройки городского округа
"Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий,
в границах которых предусматривается осуществление деятельности
по комплексному развитию территории:
в границах части элемента планировочной структуры:
ул. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова, ул. Самойло
площадью 1,0035 га (Территория 1);
в границах части элемента планировочной структуры:
просп. Ломоносова, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская
площадью 0,9045 га (Территория 2)

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории,
в том числе о плотности и параметрах застройки территории,
о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых
для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности
граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной
инфраструктур

1. Общие положения

Проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах части элемента планировочной структуры: ул. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова, ул. Самойло площадью 1,0035 га (Территория 1); в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 0,9045 га (Территория 2) (далее – проект планировки территории) содержит решения градостроительного планирования и застройки территории, совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

Заказчик проекта – ООО "Технадзор-Р".

Основанием для разработки проекта планировки территории являются: постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух

несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий" (далее – решение о комплексном развитии территории);

постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 4 августа 2023 года № 1271 "О внесении изменения в приложение № 2 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125";

договор о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 10 ноября 2023 года № 16/4(о) (далее – договор);

техническое задание на разработку проекта планировки в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории от 27 ноября 2023 года № б/н.

Проект планировки территории 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";

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 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 межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска 17 декабря 2014 года № 4533р (с изменениями), (далее – ППТ "Жилой район Кузнечиха");

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 городского округа "Город Архангельск", утвержденные решением Архангельской городской Думы от 25 октября

2017 года № 581 (с изменениями);

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 городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" 11 июля 2023 года № 1125 и постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 4 августа 2023 года № 1271 "О внесении изменения в приложение № 2 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125" 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, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и общим объемом строительства не более 45,79 тыс. кв. м, где не более 38,92 тыс. кв. м – общая площадь жилых помещений; не более 6,87 тыс. кв. м – общая площадь нежилых помещений.

Согласование проекта внесения изменений в ППТ "Жилой район Кузнечиха" 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.

2. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория общей площадью 1,9080 га расположена на правом берегу реки Северной Двины, на севере центральной части города Архангельска.

Территория общей площадью 1,9080 га в границах разработки проекта планировки территории представлена двумя несмежными территориями жилой застройки:

в границах части элемента планировочной структуры: ул. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова, ул. Самойло

площадью 1,0035 га (далее – Территория 1);

в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ломоносова, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская площадью 0,9045 га (далее – Территория 2).

Территория 1 и Территория 2 разделены ул. Самойло.

Проектируемая территория расположена в центральной части города Архангельска и 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.

Транспортная связь обеспечивается по просп. Ломоносова (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), по просп. Обводный канал (магистральная улица районного значения), по ул. Суворова, ул. Комсомольская, ул. Самойло (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.

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.

В границах Территории 1 и Территории 2 рассматривается вопрос изменения функционального и территориального зонирования с зоны смешанной и общественно-деловой застройки на многофункциональную общественно-деловую зону.

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 двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

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 – 1 500 кв. м.;
 максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению;
 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 процентов.

Территория 1 и Территория 2 полностью расположены в границах следующих зон:

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

третий пояс ЗСО источников водоснабжения;

Территория 1 частично расположена в границах следующих зон:

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.647; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона "ВЛ-0,4КВ ОТ ТП53 К ДОМАМ ПО УЛ. КАРЕЛЬСКОЙ"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций;

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.741; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: публичный сервитут "ВЛ-0,4КВ ОТ ТП53 К ДОМАМ ПО УЛ. КАРЕЛЬСКОЙ"; Тип зоны: Зона публичного сервитута.

Территория 2 частично расположена в границах следующих зон:

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.577; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона "ЛИНИЯ КОМСОМОЛЬСКАЯ 40 69М"; 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 пяти 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 тысячи 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: 29:22-6.706; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: публичный сервитут "ЛИНИЯ КОМСОМОЛЬСКАЯ 40 69М"; Тип зоны: Зона публичного сервитута вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.973; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории ВК ТП102-ТП53; ВК ТП102-ТП54; ВК ТП176-ТП54; ВК ТП54 -ТП405; ВК ТП401 -ТП14; ВК ТП54-ТП176; ВК ТП401-ТП405; ВК ТП54-ТП102; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; 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 февраль 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: 29:22-6.1157. Вид зоны: охранный зона инженерных коммуникаций; наименование: зона с особыми условиями использования территории НК ТП405-Корельская,39; НК ТП405-ВЛ 0,4кв; НК ТП405-Карельская-39; НК ТП405-Корельская-39; НК ТП405-Комсомольская, 40а; НК ТП405-инж.-лабор.корпус.

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

Красные линии в проекте планировке территории установлены в соответствии с действующим ППТ "Жилой район Кузнечиха").

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

3.1. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Технико-экономические показатели планируемого развития территории представлены в таблице 1.¹

Таблица 1

№ п/п	Характеристики планируемого развития территории	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь проектируемой территории	га	1,9080
2	Плотность застройки	-	2,4 ²
3	Предельное количество надземных этажей	этажность	16
4	Общий объем строительства (не более 45,79 тыс. кв. м по условиям договора)	тыс. кв. м	45,79
5	Суммарная общая площадь жилых помещений (не более 38,92 тыс. кв. м по условиям договора)	тыс. кв. м	38,92
6	Суммарная общая площадь нежилых помещений (не более 6,87 тыс. кв. м по условиям договора)	тыс. кв. м	6,87
7	Максимальный процент застройки надземной части в границах территории	%	40
8	Предельная высота объекта	м	60

Площадь проектируемой территории – 1,9080 га.

Коэффициент плотности застройки в соответствии с генеральным планом для многофункциональной общественно-деловой зоны – 3.0.³

Общий объем строительства составит: $19\,080 \times 2,4 = 45\,790$ кв. м.

¹ Показатели объектов капитального строительства в границах комплексного развития территории будут уточнены на стадии подготовки проектной документации в соответствии с градостроительными регламентами.

² Коэффициент плотности застройки в соответствии с решением о комплексном развитии территории.

³ В соответствии с пунктом 3.1.1. договора, необходимо внесение изменений в генеральный план и ПЗЗ. в том числе изменение функционального и территориального зонирования с зоны смешанной и общественно-деловой застройки на многофункциональную общественно-деловую зону.

3.2. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно генеральному плану и ППТ "Жилой район Кузнечиха" на момент подготовки проекта планировки территории не предусмотрены зоны размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

3.3. Размещение объектов местного значения

Согласно генеральному плану и ППТ "Жилой район Кузнечиха" на момент подготовки проекта планировки территории не предусмотрено размещение объектов местного значения.

На территории проектирования расположены следующие объекты.

Территория 1

Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу:

ул. Карельская, д. 51 (кадастровый номер 29:22:040718:112);

ул. Карельская, д. 49 (кадастровый номер 29:22:040718:144);

ул. Карельская, д. 47 (кадастровый номер 29:22:040718:102).

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":

ул. Самойло, д. 4 (кадастровый номер 29:22:040718:173);

ул. Комсомольская, д. 46 (кадастровый номер 29:22:040718:147).

Линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур:

сеть наружного электроснабжения (кадастровый номер 29:22:000000:12613);

ввод на ВЛ-0,4 кВ от опоры до жилого дома № 51 по ул. Карельской (кадастровый номер 29:22:040718:1063);

внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации 76 квартала г. Архангельск (кадастровый номер 29:22:000000:8342);

внутриквартальные сети водопровода 76 квартала г. Архангельска (кадастровый номер 29:22:000000:8338);

внутриквартальные проезды, ограниченные ул. Суворова, ул. Комсомольская, просп. Ломоносова, просп. Советских космонавтов (реестровый номер 000009330310);

сети наружного освещения квартала: ул. Комсомольская – ул. Карельская – ул. Самойло – просп. Советских космонавтов (реестровый номер 000009694038);

канализационная сеть ул. Комсомольская, 46 (кадастровый номер 29:22:040718:146);

водопроводная сеть (ул. Комсомольская, д. 44, 46) (кадастровый номер 29:22:000000:107).

Территория 2

Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу:

ул. Самойло, д. 3 (кадастровый номер 29:22:040718:105);

ул. Самойло, д. 1, корп.1 (кадастровый номер 29:22:040718:107);

ул. Самойло, д. 1 (кадастровый номер 29:22:040718:172);

ул. Комсомольская, д. 38 (кадастровый номер 29:22:040718:148).

Многokвартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции 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":

ул. Комсомольская, д. 40 (кадастровый номер 29:22:040718:110).

Линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур:

водопроводная сеть (ул. Комсомольская, д. 44, 46) (кадастровый номер 29:22:000000:107);

внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации 76 квартала г. Архангельск (кадастровый номер 29:22:000000:8342);

внутриквартальные сети водопровода 76 квартала г. Архангельск (кадастровый номер 29:22:000000:8338).

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

В соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана, транспортная связь обеспечивается по просп. Ломоносова (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), по просп. Обводный канал (магистральная улица районного значения), по ул. Суворова, ул. Комсомольская, ул. Самойло (улицы и дороги местного значения).

Ширина внутриквартальных проездов принята не менее шести 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. Ломоносова (автобусы № 12, 62, 65, 75м, 104, 134), и просп. Советских космонавтов (автобусы № 12, 62, 134).

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 шесть метров.

Требуемое количество машино-мест для всех объектов, размещаемых на проектируемой территории в границах комплексного развития территории:

Предельная общая площадь жилых помещений в границах комплексного развития территории на Территории 1 составляет 23,92 тыс. кв. м.⁴

23 920 кв. м/240 м-мест/кв. м=100 машино-места.⁴

Предельная общая площадь нежилых помещений в границах комплексного развития территории на Территории 1 составляет 4,27 тыс. кв. м.⁴

4 270 кв. м/60 машино-мест/кв. м = 72 машино-мест.⁴

Общее количество парковок на Территории 1 – 172 машино-мест (в том числе 142 машино-мест в подземном паркинге).

Предельная общая площадь жилых помещений в границах комплексного развития территории на Территории 2 составляет 15,0 тыс. кв. м.⁴

15 000 кв. м/240 машино-мест/кв. м = 63 машино-места.⁴

Предельная общая площадь нежилых помещений в границах комплексного развития территории на Территории 2 составляет 2,6 тыс. кв.м.⁴

2 600 кв. м/60 машино-мест/кв. м = 44 машино-мест.⁴

Общее количество парковок на Территории 2 – 107 машино-мест (в том числе 44 машино-мест в подземном паркинге).

3.6. Социальная инфраструктура

Доступность населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлена в Томе два "Материалы по обоснованию проекта планировки" (002–24–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 два МНГП:

дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования – 500 метров;

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

поликлиники – 1 000 метров;

физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1 500 метров.

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

Показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения приведены в таблице 2.

⁴ Техничко-экономические показатели планируемого развития территории уточняются при архитектурно-строительном проектировании и количество машино-мест будет уточнены при архитектурно-строительном проектировании.

Расчетная численность населения	Количество мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания	Спортзалы
			Продовольственные товары	Непродовольственные товары		
	100 мест на 1 000 жителей ⁵	180 мест на 1 000 жителей ⁶	70 кв. м торговой площади на 1 000 жителей ⁵	30 кв. м торговой площади на 1 000 жителей ⁵	8 мест на 1 000 жителей ⁵	350 кв. м на 1 000 жителей ⁶
973	97 мест	175 мест	68 кв. м	29 кв. м	8 мест	341 кв. м

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры определена из расчетной численности населения 973 человек.

$38\,920 \text{ кв. м}^7 / 40 \text{ кв. м/человек} = 973 \text{ человек}$, где

40 м²/человек – 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.

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. Очередность и этапность планируемого развития территории

Этапы развития территории представлены в таблице 3.

Таблица 3

Очередь развития	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап расселения и сноса	Этап проектирования	Этап строительства
1 этап	Территория 2	До 4 квартала 2024 года	2 квартал 2024 года – 4 квартал 2024 года	4 квартал 2024 года – 4 квартал 2027 года
2 этап	Территория 1	До 4 квартала 2025 года	2 квартал 2025 года – 4 квартал 2025 года	4 квартал 2025 года – 4 квартал 2028 года

⁵ Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты по Приложению Д СП 42.13330.2016.

⁶ Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания приняты согласно МНГП.

⁷ Уточняются при архитектурно-строительном проектировании.

Чертеж красных линий, чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства представлен в приложении к настоящему проекту межевания территории.

2. Этапность расселения

Этапность расселения территории представлена в таблицах 3, 4 - 9.

1 этап расселения (Территория 2)

Первым этапом подлежат расселению и сносу многоквартирные жилые дома признанные аварийными в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 - 2018 годы" (с изменениями) (далее – Адресная программа) и за счет средств Застройщика.

Переселение осуществляется по адресной программе за счет федеральных средств:

Таблица 4

Адрес	Примечание
ул. Самойло, д.1	Снос и расселение осуществляется за счет федеральных средств.

Переселение осуществляется за счет средств Застройщика:

Таблица 5

Адрес	Примечание
ул. Самойло, д.3	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.
ул. Самойло, д.1, корп. 1	
ул. Комсомольская, д. 38	

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 6

Адрес	Примечание
ул. Комсомольская, д.40	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников

2 этап расселения (Территория 1)

Вторым этапом подлежат расселению и сносу многоквартирные жилые дома признанные аварийными в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2013 – 2018 годы" (с изменениями) (далее – Адресная программа) и за счет средств Застройщика.

Переселение осуществляется по Адресной программе за счет федеральных средств:

Таблица 7

Адрес	Примечание
ул. Карельская, д. 47	Снос и расселение осуществляется за счет федеральных средств

Переселение осуществляется за счет средств Застройщика:

Таблица 8

Адрес	Примечание
ул. Карельская, д. 49	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников
ул. Карельская, д. 51	

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 9

Адрес	Примечание
ул. Самойло, д.4	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников
ул. Комсомольская, д. 46	

ПРИЛОЖЕНИЕ

Проект планировки территории жилой
застройки городского округа
"Город Архангельск" в отношении двух
несмежных территорий, в границах
которых предусматривается осуществление
деятельности по комплексному развитию
территории: в границах части элемента
планировочной структуры:
ул. Комсомольская, просп. Обводный
канал, ул. Суворова, ул. Самойло площадью
1,0035 га (Территория 1); в границах части
элемента планировочной структуры: просп.
Ломоносова, ул. Комсомольская,
ул. Самойло, ул. Карельская
площадью 0,9045 га (Территория 2)

