



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09 декабря 2025 г. № 2047

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Тимме Я., ул. Гагарина площадью 5,6779 га

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа "Город Архангельск", учитывая результаты общественных обсуждений, **постановляю:**

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Тимме Я., ул. Гагарина площадью 5,6779 га.

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 09 декабря 2025 г. № 2047

ПРОЕКТ
внесения изменений в проект планировки Привокзального района
муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента
планировочной структуры: ул. Тимме Я., ул. Гагарина
площадью 5,6779 га

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 внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Тимме Я., ул. Гагарина площадью 5,6779 га (далее – проект планировки территории) разработан проектной организацией ИП Нечаев Н.А.

Основание для разработки проекта планировки территории:
распоряжение Главы городского округа "Город Архангельск" от 15 января 2025 года № 96р "О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Тимме Я., ул. Гагарина площадью 5,6779 га";

задание на подготовку проекта внесения изменений в проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск" и проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Тимме Я., ул. Гагарина площадью 5,6779 га, утвержденное распоряжением Главы городского округа "Город Архангельск" от 15 января 2025 года № 96р.

Нормативно-правовая и методическая база для выполнения работ:

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 РФ 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, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20";

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 02 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 – правила землепользования и застройки);

Проект планировки Привокзального района муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением Главы муниципального образования "Город Архангельск" от 25 февраля 2015 года № 472р (далее – ППТ Привокзального района);

решение Архангельской городской Думы от 25 октября 2017 года № 581 "Об утверждении Правил благоустройства городского округа "Город Архангельск" (с изменениями);

местные нормативы градостроительного проектирования городского округа "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);

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

Основными задачами проекта планировки территории являются:

размещение на вновь формируемом земельном участке многоквартирного жилого дома;

определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории;

определение организации транспортного и пешеходного обслуживания территории в границах элемента планировочной структуры;

проработка вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в границах элемента планировочной структуры.

Проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой территории;

параметры застройки;

организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения.

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

Основной чертеж проекта планировки территории представлен в приложении к настоящему проекту.

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:

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 и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

чертеж планировки территории, на котором отображаются:

красные линии;

границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

2.1. Градостроительная ситуация

Территория проекта планировки территории расположена на правом берегу реки Северная Двина, в северной части Привокзального района города Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки территории составляет 5,6779 га.

Границами разработки проекта планировки территории являются: с северной стороны – ул. Гагарина,

с юго-западной стороны – ул. Тимме Я.,
с юго-восточной стороны – внутриквартальный проезд.

Проектируемая территория расположена в одном из центральных районов города, на данный момент активно развивается и имеет хорошо сформировавшуюся систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Транспортная связь обеспечивается в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе Генерального плана:

по ул. Гагарина – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения;

по ул. Тимме Я. – магистральной улице районного значения;

по улицам и дорогам местного значения.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рельеф – спокойный.

Функциональные зоны, в границах которых разрабатывается проект планировки территории, согласно Генеральному плану:

зона смешанной и общественно-деловой застройки;

зона озелененных территорий общего пользования.

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

зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1);

зона озелененных территорий общего пользования (кодировое обозначение – Пл).

В соответствии с разделом 2 положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" в составе Генерального плана, коэффициент плотности застройки установлен:

для зоны смешанной и общественно-деловой застройки – 1,7.

Зона смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение – О1-1):

Основные виды разрешенного использования:

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

коммунальное обслуживание (3.1);

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6)⁴

религиозное использование (3.7);

общественное управление (3.8);
 государственное управление (3.8.1);
 обеспечение научной деятельности (3.9);
 амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
 деловое управление (4.1);
 магазины (4.4);
 банковская и страховая деятельность (4.5);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 развлечение (4.8);
 служебные гаражи (4.9);
 отдых (рекреация) (5.0);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 историко-культурная деятельность (9.3).
 Условно разрешённые виды использования:
 хранение автотранспорта (2.7.1);
 общежития (3.2.4);
 объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
 рынки (4.3);
 объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 спорт (5.1);
 причалы для маломерных судов (5.4);
 производственная деятельность (6.0);
 водный транспорт (7.3);
 обеспечение обороны и безопасности (8.0);
 земельные участки (территории) общего пользования (12.0).
 Вспомогательные виды использования:
 коммунальное обслуживание (3.1);
 площадки для занятий спортом (5.1.3);
 благоустройство территории (12.0.2);
 улично-дорожная сеть (12.0.1).
 Зона озелененных территорий общего пользования (кодированное обозначение – Пл):
 Основные виды разрешенного использования:
 запас (12.3).
 Условно разрешённые виды использования:
 религиозное использование (3.7);
 коммунальное обслуживание (3.1);
 парки культуры и отдыха (3.6.2);
 общественное питание (4.6);
 отдых (рекреация) (5.0);
 автомобильный транспорт (7.2);
 водный транспорт (7.3);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

благоустройство территории (12.0.2).

Вспомогательные виды использования:

коммунальное обслуживание (3.1);

здравоохранение (3.4);

площадки для занятий спортом (5.1.3);

благоустройство территории (12.0.2);

улично-дорожная сеть (12.0.1).

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 м;

минимальная доля озеленения территории – 15 процентов.

Элемент планировочной структуры находится в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

третий пояс зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) источника водоснабжения;

охранная зона инженерных коммуникаций;

зона подтопления, реестровый номер Единого государственного реестра недвижимости: 29:00-6.279;

третья, четвертая, пятая, шестая подзоны приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги).

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки территории разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане, и учитывают основные положения ППТ Привокзального района.

Красные линии в проекте установлены в соответствии с действующим ППТ Привокзального района, изменения и отмены красных линий проектом планировки территории не предусмотрено.

2.1.1. Зоны с особыми условиями использования территории

Схема границ зон с особыми условиями использования территории представлена в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории.

2.1.1.1. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО источников водоснабжения

Мероприятия по второму и третьему поясам подземных источников водоснабжения:

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин,

представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:

1) выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

2) регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

3) недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

4) все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

5) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;

6) при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

2.1.1.2. Режим эксплуатации в границах зон затопления и подтопления

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;
- 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В целях предотвращения негативного воздействия вод на определенные территории и объекты и ликвидации его последствий осуществляются следующие мероприятия по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в рамках осуществления водохозяйственных мероприятий, предусмотренных статьей 7.1 Водного кодекса Российской Федерации:

- 1) предпаводковые и послепаводковые обследования территорий, подверженных негативному воздействию вод, и водных объектов;
- 2) ледокольные, ледорезные и иные работы по ослаблению прочности льда и ликвидации ледовых заторов;
- 3) восстановление пропускной способности русел рек (дноуглубление и спрямление русел рек, расчистка водных объектов);
- 4) уположивание берегов водных объектов, их биогенное закрепление, укрепление песчано-гравийной и каменной наброской, террасирование склонов.

Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, юридическими и физическими лицами - правообладателями земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита.

В целях строительства сооружений инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в порядке, установленном земельным законодательством и гражданским законодательством.

2.1.1.3. Режим эксплуатации в границах третьей, четвертой, пятой, шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Архангельск (Талаги)

Согласно части 3 статьи 47 Федерального закона от 01 июля 2017 года № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны", на приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

2.1.1.4. Режим эксплуатации в границах охранной зоны инженерных коммуникаций (режим эксплуатации в границах зоны объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии))

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании постановления 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" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон").

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации, исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.

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;

набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

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;

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 охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеназванных действий, запрещается:

складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

бросать якоря с судов и осуществлять проход судов с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

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);

использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

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

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

проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

посадка и вырубка деревьев и кустарников;

дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять проход судов с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

2.2. Характеристика планируемого развития территории, сведения плотности и параметрах застройки территории

2.2.1. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Согласно приложения Б "Нормативные показатели плотности застройки

функциональных зон" СП 42.13330.2016, коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории (функциональной зоны).

Показатели застройки территории рассчитаны для функциональной зоны смешанной и общественно-деловой застройки, в которую вносятся изменения.

Зона смешанной и общественно-деловой застройки площадью 53 405 кв. м.

Коэффициент плотности застройки:

$91\,252 \text{ кв. м} / 53\,405 \text{ кв. м} = 1,7$, где:

91 252 кв. м – суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений на территории функциональной зоны,

53 405 кв. м – площадь территории функциональной зоны.

Расчетный коэффициент плотности застройки не превышает требуемый коэффициент плотности застройки – 1,7 для зоны смешанной и общественно-деловой застройки согласно пункту 2 Положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" Генерального плана.

Технико-экономические показатели планируемого развития территории представлены в таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Характеристики планируемого развития территории	Ед. изм.	В границах зоны О1-1	В границах зоны Пл	Итого
1	Площадь территории в границах проекта планировки территории	га	5,3405	0,3374	5,6779
2	Коэффициент плотности застройки		1,7	Не подлежит установлению	-
3	Предельное количество надземных этажей (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))	эт.	16		
4	Предельная высота объекта (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))	м	60		
5	Предельная общая площадь квартир в зоне планируемого размещения 1 (площадь квартир) кв. м (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))	тыс.	8,4 ¹	-	
6	Процент озеленения (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))	%	15	Не подлежит установлению	

2.2.2. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно Генеральному плану и ППТ Привокзального района на момент подготовки проекта планировки территории не предусмотрено зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

2.2.3. Размещение объектов местного значения

¹ Показатели объекта капитального строительства будут уточнены в процессе архитектурно-строительного проектирования.

В соответствии со сводной картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск" в составе Генерального плана, в границах элемента планировочной структуры: ул. Тимме Я., ул. Гагарина площадью 5,6779 га объекты местного значения отсутствуют.

2.2.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

В границах территории расположены магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, связи, электроснабжения, трансформаторные подстанции. Проектной документацией на жилые здания будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям и выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

Обеспеченность территории проектирования объектами водоснабжения и водоотведения в части размещения подземных инженерных сетей обеспечивается.

2.2.5. Транспортные условия

Транспортная связь осуществляется по улицам и дорогам 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, транспортная связь обеспечивается по ул. Гагарина – магистральной улице общегородского значения регулируемого движения, и по ул. Тимме Я. – магистральной улице районного значения.

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 ул. Тимме Я. (автобусы № 10, 31, 62), ул. Гагарина (автобусы № 13, 31, 41, 62, 76, 104, 153, 180).

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

строительство площадок для парковки машин планируемого жилого дома;

создание системы основных пешеходных направлений;

строительство внутриквартальных проездов с шириной проезжей части 6 м.

Для обслуживания общественно-деловой застройки на территории внесения изменений в ППТ Привокзального района расположено 134 парковочных машино-места из них 52 машино-места – наземных, 82 машино-места – в расположенных на территории кирпичных гаражах.

Однако стоит отметить, что большинство машино-мест для обслуживания существующей общественно-деловой застройки, расположено за пределами границ проектирования, и не указано на чертежах.

Согласно РНГП необходимое количество машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей для помещений жилого назначения многоквартирного дома (включая блокированную застройку) следует принимать из расчета 1 машино-место на 135 кв. м жилой площади, при этом не менее 50 процентов необходимого количества мест разместить в границах земельного участка, в том числе размещение не менее 10 процентов наземных машино-мест.

В соответствии с абзацем четвертым пункта 1.8 РНГП в случае размещения необходимого количества машино-мест с использованием подземного пространства земельного участка многоквартирного жилого здания подъезды к таким машино-местам не должны нарушать эксплуатацию частных придомовых территорий, должны быть изолированы от площадок отдыха взрослого населения, детских игровых площадок, площадок для занятий физкультурой взрослого населения.

Расчеты по обеспеченности территории жилой застройки парковочными машино-местами сведены в таблицу № 2.

Таблица № 2

Номер на плане	Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица, кв. м	Количество машино-мест	
				по расчету	по факту
1	Проектируемый многоэтажный жилой дом	1 машино-место/135 кв. м общей площади жилых помещений	8 400	62	62 (47 в границах участка (из них 23 наземных, 24 в подземном паркинге), 15 ¹ за границами участка)
22	Существующий жилой дом	1 машино-место/240 кв. м общей площади жилых помещений	23 100	96	113
Всего				158	175

Всего на территории проекта планировки территории расположено: 202² наземных машино-места и 82² машино-места в закрытых гаражах (из них не менее 29 специализированных места стоянки (парковки) транспортных средств маломобильных групп населения (не менее 10 процентов от расчетного

¹ На плоскостной открытой стоянке автомобилей, расположенной на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и используемых в соответствии со статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, при условии примыкания такой открытой стоянки автомобилей к границам земельного участка многоквартирного жилого здания либо ее расположение не более 50 м от земельного участка многоквартирного жилого здания и обеспечения проезда к ней от территории общего пользования (пункт 1.8 РНГП).

² Количество машино-мест будет уточнено при архитектурно-строительном проектировании.

количества машино-мест), в том числе не менее 10 машино-мест для передвигающихся на креслах-колясках (8 мест и дополнительно 2 процента числа мест свыше 200).

Согласно пункту 1.8 РНПП при новом строительстве многоквартирных жилых зданий на стоянках автомобилей, гостевых стоянках автомобилей предусматриваются машино-места, оборудованные зарядными устройствами для электромобилей, в количестве не менее 5 процентов от общего количества машино-мест:

$$62 \times 0,05 = 3 \text{ машино-места.}$$

Варианты размещения проездов, тротуаров, площадок, парковок приведены в графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории.

2.2.6. Социальная инфраструктура

Объем жилой площади и расчетное количество проживающих на всей территории проектирования

Существующий объем жилой площади на территории в границах проектирования ориентировочно составляет 23 100 кв. м.

$$23\,100 \text{ кв. м} / 35 \text{ кв. м/чел} = 660 \text{ человек, где:}$$

35 кв. м/чел – среднее арифметическое значение нормы площади жилья в расчете на одного человека, принятое согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016".

Планируемый объем жилой площади проектируемого жилого дома ориентировочно составляет 8 400 кв. м.

$$8\,400^1 \text{ кв. м} / 40 \text{ кв. м/чел} = 210 \text{ человек, где:}$$

40 кв. м/чел – значение нормы площади жилья в расчете на одного человека, принятое согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016 для типа жилого дома бизнес-класса. Тип жилого дома принят согласно заданию застройщика.

Проект планировки территории учитывает общее количество проживающих – 870¹ человек.

Расчет количества площадок для проектируемой территории приведен в таблице № 3

Таблица № 3

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество	
			По расчету	По факту
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7 кв. м/чел	210 жителей	147 кв. м	132,5 кв. м
Площадка отдыха взрослого населения	0,2 кв. м/чел		42 кв. м	21 кв. м

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

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество	
			По расчету	По факту
Для занятий физкультурой взрослого населения	0,7 кв. м/чел		147 кв. м	74 кв. м
Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора)	0,03 кв. м/чел		6,3 кв. м	6,5 кв. м
			Общее расчетное количество площадок 342,3 кв. м	Общее проектное количество площадок 234 кв. м

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 организации, общеобразовательные организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования – 500 м;

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

физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1 500 м.

Обоснование соответствия планируемых параметров обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, а также фактическая обеспеченность объектами инфраструктуры, приведены в Томе 2 ППТ Привокзального района "Материалы по обоснованию проекта планировки".

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 № 4.

Таблица № 4

Расчетная численность населения, чел.	Количество мест				
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Предприятия торговли	Предприятия общественного питания	Спортзалы
	100 мест на 1 000 жителей	180 мест на 1 000 жителей	280 кв. м торговой площади на 1 000 жителей	40 мест на 1 000 жителей	350 кв. м на 1 000 жителей
870	87 мест	157 мест	244 кв. м	35 мест	305 кв. м

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

2.2.6.1. Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения в радиусе 300 м

располагаются по адресу:

детский сад № 56 "Туесок" по ул. Гагарина, д. 50, корп.1, вместимостью 280 мест (170 м, пешеходная доступность 4 мин.);

дошкольное отделение школы № 5 по ул. Тимме Я., д. 18, корп. 2, вместимостью 225 мест (260 м, пешеходная доступность 6 мин.);

детский сад № 124 "Мирославна", просп. Дзержинского, д.25, корп. 1, вместимостью 258 мест (250 м, пешеходная доступность 6 мин.).

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

2.2.6.2. Общеобразовательные учреждения

Ближайшие общеобразовательные учреждения в радиусе 500 м располагаются по адресу:

гимназия № 24 по ул. Тимме Я., д. 22, корп. 3, вместимостью 1 200 мест (120 м, пешеходная доступность 2 мин.);

общеобразовательная школа № 5 по ул. Воскресенской, д. 103, корп. 1, вместимостью 517 мест (360 м, пешеходная доступность 8 мин.);

общеобразовательная школа № 2 им. В.Ф. Филиппова по просп. Советских космонавтов, д. 188, корп. 1, вместимостью 534 места (500 м, пешеходная доступность 10 мин.).

Расчетные нормы по образовательным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются.

2.2.6.3. Продовольственные и непродовольственные товары

На проектируемой территории, а также на территории, соседней с проектируемой по ул. Тимме Я. в пешеходной доступности от вновь проектируемого здания, располагаются предприятия обслуживания первой необходимости – магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки (ТЦ "Флагман", магазины сети "Магнит" и "Пятерочка"). В пешеходной доступности расположен крупный торговый центр "Рио".

Расчетные нормы по торговым предприятиям для проектируемой территории обеспечиваются.

2.2.6.4. Физкультурно-спортивные центры и помещения для физкультурно-оздоровительных занятий

Ближайшие физкультурно-оздоровительные центры располагаются по адресу:

фитнес-клуб, по ул. Тимме Я., д. 30 (расположен на территории проекта планировки территории);

фитнес-клуб, по ул. Гайдара, д. 63.

Расчетные нормы по физкультурно-спортивным центрам и помещениям для физкультурно-оздоровительных занятий для проектируемой территории обеспечиваются.

2.2.6.5. Предприятия бытового обслуживания и связи

В шаговой доступности от территории проектирования располагаются предприятия бытового обслуживания: парикмахерские, ремонт обуви, химчистка, ремонт часов, ремонт цифровой техники, изготовление ключей, страхование. В ТРЦ "Рио" по адресу ул. Розинга, д. 10 представлены

перечисленные бытовые услуги.

Расчетные нормы по предприятиям бытового обслуживания и связи для проектируемой территории обеспечиваются.

2.2.6.6. Поликлиники и их филиалы

медицинская многопрофильная клиника "Доктор Соран", ул. Карельская, д. 37 (1 000 м, пешеходная доступность 18 мин.);

поликлиника авиаторов, ул. Самойло, д. 12, корп. 1 (850 м, пешеходная доступность 15 мин.);

Архангельская городская детская клиническая поликлиника, проезд Приорова, д. 6 (850 м, пешеходная доступность 15 мин.);

поликлиническое отделение Архангельской областной клинической больницы, просп. Ломоносова, д. 292 (1 000 м, пешеходная доступность 20 мин.).

Расчетные нормы по поликлиникам для проектируемой территории обеспечиваются.

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

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

Очередность планируемого развития территории представлена в таблице № 5.

Таблица № 5

Очередь развития	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап сноса	Этап проектирования	Этап строительства
1	Многоэтажный жилой дом (зона планируемого размещения 1)	3 кв. 2025 г. - 4 кв. 2025 г.	3 кв. 2025 г. - 1 кв. 2026 г.	1 кв. 2026 г. - 1 кв. 2029 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к проекту внесения изменений
в проект планировки Привокзального
района муниципального образования
"Город Архангельск" в границах элемента
планировочной структуры: ул. Тимме Я.,
ул. Гагарина площадью 5,6779 га

