ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к постановлению Главы

городского округа

"Город Архангельск"

от 25 сентября 2025 г. № 1538

**I. Иные сведения,**

**включаемые в решение о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Калинина, ул. Героя Советского Союза Петра Лушева, которые не предусмотрены**

**в Градостроительном кодексе Российской Федерации
и не определены Правительством Российской Федерации**

1. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, отображены на схеме, выполненной в масштабе 1:2000, что позволяет передать информацию
о предлагаемых границах (схема к приложению № 1).

2. Сведения, обосновывающие границы территории, подлежащей комплексному развитию

1) сложившаяся планировка территории:

Застройка территории низкоплотная, где расположены малоэтажные жилые дома с годами постройки 1931 – 1962 и требует дальнейшего активного формирования. Данная территория имеет высокий потенциал для развития.

|  |
| --- |
| Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими расселению и сносу за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор) |
| 1 | ул. Калинина, д. 15 | 1959 | 29:22:060416:64 |
| 2 | ул. Калинина, д. 13 | 1960 | 29:22:060416:63 |
| 3 | ул. Калинина, д. 11 | 1960 | 29:22:060416:62 |
| 4 | ул. Чкалова, д. 10 | 1962 | 29:22:060416:105 |
| 5 | ул. Чкалова, д. 12 | 1962 | 29:22:060416:106 |
| 6 | ул. Чкалова, д. 14 | 1961 | 29:22:000000:1582 |
| 7 | ул. Республиканская, д. 12 | 1931 | 29:22:060416:81 |
| 8 | ул. Республиканская, д. 16, корп. 1 | 1933 | 29:22:060416:115 |
| Многоквартирный дом, не признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и расположенный в границах застроенной территории, который соответствуют критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области", расселение и снос которого осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор) |
| 1 | ул. Республиканская, д. 16 | 1932 | 29:22:060416:91 |
| Многоквартирные дома, признанные аварийными, расселены в полном объеме за счет федеральных средств, предусмотренных в рамках адресных программ Архангельской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, и подлежат сносу |
| 1 | ул. Калинина, д. 17 | 1959 | 29:22:060416:66 |

В границах территории площадью 2,6379 га, подлежащей комплексному развитию, предусматривается строительство объектов жилого назначения
от 9 до 16 этажей, с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства. Предполагаемое размещение жилых помещений общей площадью не более 32,83 тыс. кв. м.

2) существующее землепользование:

29:22:060416:1664 общая долевая собственность (собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:060416:1346 муниципальная собственность;

29:22:060416:1345 муниципальная собственность;

29:22:060416:1398 муниципальная собственность.

3) наличие инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (планируемой и существующей):

Транспортная инфраструктура:

Сформирована.

Транспортная связь обеспечивается по просп. Ленинградскому, ул. Ленина (магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения), ул. Героя Советского Союза Петра Лушева (магистральная улица районного значения), ул. Калинина (улица местного значения)
в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе генерального плана муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями).

Инженерная и коммунальная инфраструктуры:

На территории имеются сети: водоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации, дренажно-ливневой канализации, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, сети наружного освещения.

Предложения по обеспечению сохранения существующих инженерных сетей, их реконструкции, а также по строительству новых инженерных сетей определяются комплексной схемой инженерного обеспечения территории в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории
(часть 13 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации)
с учетом планируемой застройки по техническим условиям, выданными ресурсоснабжающими организациями.

Содержание комплексной схемы инженерного обеспечения территории, порядок ее разработки и утверждения, а также порядок и сроки ее согласования с правообладателями сетей инженерно-технического обеспечения установлены постановлением Правительства Российской Федерации
от 15 декабря 2021 года № 2303.

После утверждения в установленном порядке проекта планировки территории комплексного развития, комплексной схемы инженерного обеспечения территории комплексного развития застройщик заключает договор
о подключении (технологическом присоединении) с правообладателем сети инженерно-технического обеспечения (часть 5 статьи 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Социальная инфраструктура:

на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060417:16 расположено здание муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения городского округа "Город Архангельск" Детский сад комбинированного вида №116 "Загадка" (МБДОУ Детский сад № 116) по адресу: г. Архангельск, территориальный округ Майская горка, ул. Калинина д. 19 (доступность 162 м, проектная мощность учреждения – 12 групп, функционирует – 10 групп);

на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060417:65 расположено здание муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 95
имени П. Г. Лушева" (МБОУ СШ № 95) по адресу: г. Архангельск, территориальный округ Майская горка, просп. Ленинградский, д. 169 (доступность 250 м, на 1 000 учащихся);

на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060416:12 расположено здание начальной школы муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 95 имени П.Г. Лушева" (МБОУ СШ № 95) по адресу: г. Архангельск, территориальный округ Майская горка, просп. Ленинградский, д. 169, корп. 1 (доступность 180 м);

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

Отсутствуют;

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

Территория в границах части элемента планировочной структуры: ул. Калинина, ул. Героя Советского Союза Петра Лушева расположена в границах следующих зон:

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.451; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: 218020110000; Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги). Шестая подзона. Ограничение: согласно подпункту 6 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.452; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: 218020110000; Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги). Пятая подзона. Ограничение: согласно подпункту 5 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.453; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: 218020110000; Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги). Четвертая подзона. Ограничение: согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации 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;

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.454; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: 218020110000; Наименование: Приаэродромная территории аэродрома Архангельск (Талаги). Третья подзона. Ограничение: согласно подпункту 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти
при установлении соответствующей приаэродромной территории;

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.455; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: 218020110000; Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги);

третий пояс ЗСО источников водоснабжения;

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

зона с реестровым номером 29:22-6.593; Тип: Охранная зона инженерных коммуникаций; Вид: Охранная зона тепловых сетей; Наименование: Охранная зона тепловых сетей; Ограничение: В пределах охранных зон тепловых сетей
не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения
в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи,
или препятствующие ремонту: а) размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы; б) загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; в) устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; г) устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы; д) производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов; е) проникать в помещения павильонов, центральных
и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; ж) открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; з) сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.; и) снимать покровный металлический слой тепловой изоляции;
к) разрушать тепловую изоляцию; л) ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам); м) занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; н) тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы. Ограничения использования объектов недвижимости предусмотрены "Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей", утвержденными Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
от 17 августа 1992 года № 197.

3. Информация об отсутствии ограничений оборотоспособности земельных участков в случаях, предусмотренных статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации:

Ограничения отсутствуют.

4. Перечень земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Кадастровый номер объекта недвижимости |
| 1 | 29:22:060416:1345 | объекты отсутствуют |
| 2 | 29:22:060416:1346 | 29:22:000000:8390 сооружение: внутриквартальные сети водопровода микрорайона "ЛДК им. Ленина" Архангельская обл., г. Архангельск, тер/окр Майская горка, Чкалова ул., Архангельская обл., г. Архангельск, тер/окр Майская горка, Калинина ул., Архангельская обл., г. Архангельск, тер/окр Майская горка, Почтовая ул., Архангельская обл., г. Архангельск, тер/окр Майская горка, Дачная ул., Архангельская обл., г. Архангельск, тер/окр Майская горка, Ленинградский проспект, д. 161,163,165,165 к1,165 к2,165 стр.1,167,167 к1,167 к2,171,171 к1, Архангельская обл., г. Архангельск, тер/окр Майская горка, Чкалова ул., д. 2, 3, 5, 5 к1, 6, 6 к1, 7, 9, 12, 16, 19, 19 к1, 20, 20 стр.1,23, Архангельская обл., г. Архангельск, тер/окр Майская горка, Почтовая ул., д. 5 к1, 7 к1, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 21 к1, 23, 23 стр.2, Архангельская обл., г. Архангельск, тер/окр Майская горка, Калинина ул., д. 10, 19, 19 к1, 19 к2, 21, 21 к2, Архангельская обл., г. Архангельск, тер/окр Майская горка, Холмогорская ул., д. 16, 16 к1, 16 к2(водопровод, протяженность 5435 м) |
| 3 | 29:22:060416:1398 | объекты отсутствуют |
| 4 | 29:22:060416:1664 | 29:22:060416:105 многоквартирный дом29:22:060416:1347 сооружение: сеть горячего водоснабжения ул. Чкалова, д. 12 Архангельская обл., г. Архангельск, тер/окр Майская горка, Чкалова ул., д. 10,12 (сеть горячего водоснабжения, протяженность 43 м) |

5. Информация об источниках финансирования

Внебюджетные источники финансирования.

Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Калинина, ул. Героя Советского Союза Петра Лушева, осуществляется осуществляется с привлечением внебюджетных источников.

6. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения имеется:

к сетям электроснабжения (письмо Архангельский филиал
ПАО "Россети Северо-Запад" от 24 февраля 2025 года № МР2/50-03-07/1/1517);

к сетям ливневой канализации (письмо МУП "Городское благоустройство" от 17 февраля 2025 года № 184);

к сетям связи (письмо ПАО "Ростелеком" от 10 марта 2025 года № 0201/05/1171/25).

В процессе обеспечения:

к сетям газораспределения (письмо ООО "Газпром газораспределение Архангельск" от 26 февраля 2025 года № МВ-0707/1043);

к сетям холодного водоснабжения и водоотведения (письмо
ООО "РВК–Архангельск" от 21 февраля 2025 года № И.АР-21022025-017);

к сетям теплоснабжения.

7. Градостроительный потенциал

Градостроительный потенциал не более 49,25 тыс. кв. м, где не более
32,83 тыс. кв. м − общая площадь жилых помещений; не более 16,42 тыс. кв. м − общая площадь нежилых помещений.

8. Информация о годе, в котором предполагается начать переселение собственников жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Предполагаемый год начала процедуры по переселению – 2028 год.

**II. Объем строительства**

**Территория**

**в границах части элемента планировочной структуры:
ул. Калинина, ул. Героя Советского Союза Петра Лушева
площадью 2,6379 га**

В границах части элемента планировочной структуры: ул. Калинина,
ул. Героя Советского Союза Петра Лушева площадью 2,6379 га предусматривается строительство объектов жилого назначения от 9 до 16 этажей на площади 2,4623 га, с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства.

Общий объем строительства не более 49,25 тыс. кв. м, где:

общая площадь жилых помещений не более 32,83 тыс. кв. м;

общая площадь нежилых помещений не более 16,42 тыс. кв. м.

В целях соблюдения коэффициента плотности застройки, показатели общей площади жилых помещений, общей площади нежилых помещений могут быть уточнены на этапе подготовки документации по планировке территории, этапе подготовки проектной документации при архитектурно-строительном проектировании, при этом не превышать указанных значений.

Согласно приложению Б "СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

Указанный общий объем строительства определён как суммарная поэтажная площадь: сумма площадей всех наземных этажей планируемых
к строительству зданий в габаритах наружных стен, включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, в которую также включается площадь антресолей, галерей, зрительных балконов и других залов, веранд, балконов летних помещений, наружных застекленных галерей,
а также переходов в другие здания, применяемая для расчета плотности застройки функциональных зон, в соответствии с пунктом 3.32б "СП 42.13330.2016
Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

Помимо размещаемых объектов капитального строительства на территории комплексного развития предусматривается на придомовой территории:

устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;

устройство спортивных площадок;

устройство площадок для отдыха взрослого населения;

устройство площадки для выгула собак;

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

Расчет площадок общего пользования различного назначения исполнять
в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями) и СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

Расчет парковочных мест исполнять в соответствии с постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области" (с изменениями).

Главой 10 "В области благоустройства территории" постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп установлена минимально допустимая площадь озелененных территорий общего пользования жилых районов – 6 кв. м на одного человека.

Проектом планировки территории обеспечить требуемую площадь озеленения разрабатываемой территории путем включения площади газонов, площади площадок для отдыха взрослого населения и детских игровых площадок, площади экопарковок.

Реализация строительства объектов жилого назначения, с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства, а также благоустройство осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор).

Подготовку документации по планировке территории (проект планировки
и проект межевания) осуществляет лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории, во исполнение пункта 7 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае необходимости внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа "Город Архангельск", министерство строительства и архитектуры Архангельской области или Администрация городского округа
"Город Архангельск" инициирует рассмотрение вопроса на заседании комиссии по подготовке проектов генеральных планов и правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области и обеспечивает внесение таких изменений в указанные документы в сроки, установленные частью 2.1 статьи 24 и частью 3.4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается (часть 4.1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_