ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к постановлению Главы

городского округа

"Город Архангельск"

от 25 сентября 2025 г. № 1539

**I. Иные сведения,**

**включаемые в решение о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах**

**части элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский,**

**ул. Ленина, 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, 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 1940 – 1955 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) |
| № п/п | Адрес | Год постройки | Кадастровый номер объекта капитального строительства |
| 1 | ул. Ленина, д. 8 | 1954 | 29:22:060416:70 |
| 2 | ул. Калинина, д. 2/ул. Ленина, д. 10 | 1941 | 29:22:060416:110 |
| 3 | ул. Калинина, д. 6 | 1941 | 29:22:060416:58 |
| 4 | ул. Калинина, д. 8 | 1941 | 29:22:060416:60 |
| 5 | ул. Чкалова, д. 5 | 1955 | 29:22:060416:99 |
| 6 | ул. Чкалова, д. 5, корп.1 | 1940 | 29:22:060416:98 |
| 7 | ул. Чкалова, д. 7, корп.1 | 1940 | 29:22:000000:2056 |
| 8 | ул. Ленина, д. 6, корп. 1 | 1941 | 29:22:060416:67 |

|  |
| --- |
| Многоквартирный дом, не признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и расположенный в границах застроенной территории, и который соответствует 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) |
| № п/п | Адрес | Год постройки | Кадастровый номер объекта капитального строительства |
| 1 | ул. Ленина, д. 8, корп. 1 | 1941 | 29:22:060416:69 |

|  |
| --- |
| 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 |
| № п/п | Адрес | Год постройки | Кадастровый номер объекта капитального строительства |
| 1 | ул. Калинина, д. 4 | 1941 | 29:22:060416:56 |
| 2 | ул. Чкалова, д. 9 | 1955 | 29:22:060416:104 |
| 3 | ул. Чкалова, д. 7 | 1955 | 29:22:060416:102 |

В границах территории площадью 3,7624 га, подлежащей комплексному развитию, предусматривается:

Образование земельного участка со стороны ул. Ленина, свободного
от застройки, не обремененного правами третьих лиц, для создания объекта жилого назначения для переселения граждан из аварийного жилья, расположенного в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, ул. Ленина, ул. Калинина, ул. Героя Советского Союза Петра Лушева. Реализация строительства жилого дома осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор)
для предоставления жилых помещений гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Размещение объектов жилого назначения от 5 до 8 этажей, включая мансардный, 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 37,18 тыс. кв. м.

Размещение детского дошкольного учреждения местного значения − детский сад на 125 мест (площадь участка 0,4750 га). Площадь участка принять из расчета 38 кв. м на место. Образование земельного участка под детский сад на 125 мест уточняется проектом планировки и проектом межевания с расселением и сносом домов по ул. Чкалова, д. 5 (кадастровый номер 29:22:060416:99),
ул. Чкалова, д. 5, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:060416:98), ул. Чкалова, д. 7, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:000000:2056). Реализация строительства детского сада на 125 мест осуществляется за счет внебюджетных источников
(за счет средств лица, заключившего договор).

2) существующее землепользование:

29:22:060416:1680 общая долевая собственность (собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:060416:1671 общая долевая собственность (собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:060416:1672 общая долевая собственность (собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:060416:9 общая долевая собственность (собственники помещений
в многоквартирном доме);

29:22:060416:1666 муниципальная собственность;

29:22:060416:1665 общая долевая собственность (собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:060416:1364 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 370 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, пр. Ленинградский, д. 169, (доступность 323 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, пр. Ленинградский, д. 169, корп. 1, (доступность 144 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:

В границах части элемента планировочной структуры:
просп. Ленинградский, ул. Ленина, ул. Калинина, ул. Героя Советского Союза Петра Лушева планируется размещение детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 125 мест). Осуществление мероприятий по соответствующим изменениям в градостроительную документацию в процессе исполнения.

Реализация строительства детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 125 мест) осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор).

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:
просп. Ленинградский, ул. Ленина, 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);

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.

Согласно выпискам из Единого государственного реестра недвижимости
об объекте недвижимости Филиала публично-правовой компании "Роскадастр"
по Архангельской области и Ненецкому автономному округу:

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Кадастровый номер объекта недвижимости |
| --- | --- | --- |
| 1. | 29:22:060416:1680(общая долевая собственность (собственники помещений в многоквартирном доме) | 29:22:060416:99 многоквартирный жилой дом;29:22:000000:8390 сооружение: внутриквартальные сети водопровода микрорайона "ЛДК им. Ленина", (водопровод, протяженность 5435 м) |
| 2. | 29:22:060416:1671(общая долевая собственность (собственники помещений в многоквартирном доме) | 29:22:060416:102 многоквартирный жилой дом;29:22:060416:1634 сооружение: канализационная сеть к дому № 8, корп. 1по ул. Ленина, (хозяйственно-бытовая канализация, протяженность 125 м);29:22:000000:8390 сооружение: внутриквартальные сети водопровода микрорайона "ЛДК им. Ленина", (водопровод, протяженность 5435 м) |
| 3. | 29:22:060416:1672(общая долевая собственность (собственники помещений в многоквартирном доме) | 29:22:060416:104 многоквартирный жилой дом;29:22:000000:8390 сооружение: внутриквартальные сети водопровода микрорайона "ЛДК им. Ленина", (водопровод, протяженность 5435 м) |
| 4. | 29:22:060416:9(общая долевая собственность (собственники помещений в многоквартирном доме) | 29:22:000000:8390 сооружение: внутриквартальные сети водопровода микрорайона "ЛДК им. Ленина", (водопровод, протяженность 5435 м); 29:22:060416:98 многоквартирный жилой дом |
| 5. | 29:22:060416:1666(муниципальная собственность) | 29:22:060416:56 многоквартирный жилой дом;29:22:060416:1635 сооружение: водопроводная сеть к дому № 8, корп. 1 по ул. Ленина, (водопровод, протяженность 83 м) |
| 6. | 29:22:060416:1665(общая долевая собственность (собственники помещений в многоквартирном доме) | 29:22:060416:70 многоквартирный жилой дом |
| 7. | 29:22:060416:1364(муниципальная собственность) | объекты отсутствуют |

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: просп. Ленинградский, ул. Ленина, ул. Калинина, ул. Героя Советского Союза Петра Лушева площадью 3,7624 га, осуществляется с привлечением внебюджетных источников.

Расселение и снос многоквартирных домов, включенных в адресную программу Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы", утвержденную постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года № 153-пп (с изменениями), осуществляется за счет средств ППК "Фонд развития территорий", областного
и местного бюджетов.

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

к сетям связи (письмо ПАО "Ростелеком" от 17 февраля 2025 года № 01/05/24270/25);

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 № 182).

В процессе обеспечения:

к сетям газораспределения (письмо ООО "Газпром газораспределение Архангельск" от 26 февраля 2025 года № МВ-07-07/1044);

к сетям холодного водоснабжения и водоотведения (письмо ООО "РВК–Архангельск" от 21 февраля 2025 года № И.АР-21022025-026);

к сетям теплоснабжения.

7. Градостроительный потенциал

Градостроительный потенциал не более 59,65 тыс. кв. м, где не более
37,18 тыс. кв. м - общая площадь жилых помещений; не более 19,47 тыс. кв. м - общая площадь нежилых помещений; общая площадь детского сада на 125 мест составляет 3,0 тыс. кв. м (уточняется проектной документацией
при архитектурно-строительном проектировании).

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: просп. Ленинградский, ул. Ленина, ул. Калинина, ул. Героя Советского Союза Петра Лушева общей площадью 3,7624 га**

Приоритетом развития территории в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, ул. Ленина, ул. Калинина,
ул. Героя Советского Союза Петра Лушева общей площадью 3,7624 га, подлежащей комплексному развитию, является:

В первую очередь образование земельного участка со стороны ул. Ленина, свободного от застройки, не обремененного правами третьих лиц, для создания объекта жилого назначения для переселения граждан из аварийного жилья, расположенного в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ленинградский, ул. Ленина, ул. Калинина, ул. Героя Советского Союза Петра Лушева. Реализация строительства жилого дома осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор)
для предоставления жилых помещений гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Во вторую очередь строительство детского дошкольного учреждения местного значения − детский сад на 125 мест (площадь участка 0,4750 га). Площадь участка принять из расчета 38 кв. м на место. Образование земельного участка под детский сад на 125 мест уточняется проектом планировки
и проектом межевания с расселением и сносом домов по ул. Чкалова, д. 5 (кадастровый номер 29:22:060416:99), ул. Чкалова, д. 5, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:060416:98), ул. Чкалова, д. 7, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:000000:2056). Реализация строительства детского сада на 125 мест осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор).

Размещение объектов жилого назначения от 5 до 8 этажей, включая мансардный, 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 37,18 тыс. кв. м.

Общий объем строительства не более 59,65 тыс. кв. м, где:

общая площадь жилых помещений не более 37,18 тыс. кв. м;

общая площадь нежилых помещений не более 19,47 тыс. кв. м.

общая площадь детского сада на 125 мест составляет 3,0 тыс. кв. м (уточняется проектной документацией при архитектурно-строительном проектировании).

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 1 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).

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