

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
НЕЧАЕВ НИКИТА АНАТОЛЬЕВИЧ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК» В ОТНОШЕНИИ ДВУХ НЕСМЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЧАСТИ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ: ПРОСП. ТРОИЦКИЙ, УЛ. ВОЛОГОДСКАЯ, ПРОСП. ЛОМОНОСОВА, УЛ. ГАЙДАРА ПЛОЩАДЬЮ 1,0792 ГА (ТЕРРИТОРИЯ 1); В ГРАНИЦАХ ЧАСТИ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ: ПРОСП. ОБВОДНЫЙ КАНАЛ, УЛ. ГАГАРИНА, УЛ. САМОЙЛО ПЛОЩАДЬЮ 0,2989 ГА (ТЕРРИТОРИЯ 2).

ТОМ 1

Основная часть проекта планировки территории

Шифр: 010-24-ППТ

Архангельск
2024

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

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
НЕЧАЕВ НИКИТА АНАТОЛЬЕВИЧ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК» В
ОТНОШЕНИИ ДВУХ НЕСМЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, В
ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ
РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЧАСТИ ЭЛЕМЕНТА
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ: ПРОСП. ТРОИЦКИЙ, УЛ.
ВОЛОГОДСКАЯ, ПРОСП. ЛОМОНОСОВА, УЛ. ГАЙДАРА
ПЛОЩАДЬЮ 1,0792 ГА (ТЕРРИТОРИЯ 1);
В ГРАНИЦАХ ЧАСТИ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ
СТРУКТУРЫ: ПРОСП. ОБВОДНЫЙ КАНАЛ, УЛ. ГАГАРИНА,
УЛ. САМОЙЛО ПЛОЩАДЬЮ 0,2989 ГА (ТЕРРИТОРИЯ 2).**

ТОМ 1

Основная часть проекта планировки территории

Шифр: 010-24-ППТ

Главный инженер проекта



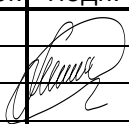
Н.А. Нечаев

Архангельск
2024

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

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
010-24-ППТ.С	Содержание тома	3
010-24-ППТ	Основная часть проекта планировки территории	
010-24-ППТ-ТЧ1	Текстовая часть	4-21
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.	
	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	
	Графическая часть	
010-24-ППТ-ГЧ1-1	Чертеж красных линий Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000	22

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

						010-24-ППТ.С		
Изм.	Кол.уч	Лист	Индок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Нечаев			11.2024			
Исполнил		Шилова				ИП Нечаев Н.А.		
Содержание тома								

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

1.1. Общие положения

Проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: в границах части элемента планировочной структуры: просп. Троицкий, ул. Вологодская, просп. Ломоносова, ул. Гайдара общей площадью 1,0792 (Территория 1); в границах части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Гагарина, ул. Самойло площадью 0,2989 га (Территория 2) содержит решения градостроительного планирования и застройки территории, совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

Заказчик проекта – ООО Специализированный застройщик "Притяжение".




Основанием для разработки проекта являются:

- постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 19 сентября 2023 года № 1506 "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий";

- договор о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в отношении двух несмежных территорий от 25 сентября 2024 года №16/70.

Проект выполнен в соответствии со следующей нормативно-правовой и нормативно-технической документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;

Взам. инв. №												
	Подпись и дата											
Инв. № подл.	010 – 24 – ППТ – ТЧ1											
	Изм.	Колуч	Лист	Индок	Подп.	Дата						
	ГИП		Нечаев Н.А.			12.2024						
	Исполнил		Шилова Д.А.									
		Н. контроль		Нечаева Л.Н.								
												
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>18</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	18
Стадия	Лист	Листов										
П	1	18										
						ИП Нечаев Н.А.						

- Градостроительный кодекс Архангельской области;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";
- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- Федеральный закон от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее СП 42.13330.2016);
- СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;
- СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;
- СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;
- СП 59.13330.2020 "Свод правил. Доступность зданий и сооружений

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			010 – 24 – ППТ – ТЧ1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

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" утвержден постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями) (далее – Генеральный план);

– Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утверждены постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями) (далее – ПЗЗ);

– Проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования «Город Архангельск», утвержденный распоряжением Главы муниципального образования «Город Архангельск» от 17 декабря 2014 года № 4533р (далее – ППТ «Жилой район Кузнечиха»);

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

– региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями) (далее – РНГП);

– Правила благоустройства города Архангельска, утверждены решением архангельской городской думы от 25 октября 2017 года № 581;

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

Основными задачами документации по планировке территории являются:

-определение этапов реализации решения о комплексном развитии Территории 1 жилой застройки, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" 19 сентября 2023 года № 1506 с указанием очередности сноса многоквартирных домов, а также выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, видов работ по благоустройству территории со сроками их выполнения;

-определение соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором о комплексном развитии территории от 25 сентября 2024 года № 16/70, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							010 – 24 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		

нежилых помещений в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и общим объемом строительства не более 18,35 тыс. кв.м, где не более 15,6 тыс. кв.м - общая площадь жилых помещений; не более 2,75 тыс. кв.м - общая площадь нежилых помещений;

-территория 2 жилой застройки городского округа «Город Архангельск» освобождается в целях дальнейшего формирования участка под размещение образовательной организации (школа на 1000 мест).

Согласование проекта внесения изменений в проект планировки жилого района Кузнечиха осуществляется применительно к изменяемой части.

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

1.2.Градостроительная ситуация

Территория 1 проектирования расположена на правом берегу реки Северная Двина, на юге жилого района «Кузнечиха» города Архангельска.

Территория 1 общей площадью 1,0792 га в границах разработки проекта планировки представлена двумя земельными участками площадью 0,7503 га и 0,3289 га.

Проектируемая территория 1 расположена в жилом районе «Кузнечиха», на данный момент активно развивается, имеет хорошо сформированную систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Транспортная связь обеспечивается по просп. Ломоносова (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения), просп. Троицкому (магистральная улица районного значения), ул. Вологодской и ул. Гайдара (улицы и дороги местного значения) в соответствии с картой планируемого размещения автомобильных дорог местного значения муниципального образования "Город Архангельск", включая создание и обеспечение функционирования парковок, в составе Генерального плана.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;
- создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования;

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
Индв. № подл.	Подпись и Дата	Взам. инв. №			

010 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

-организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Основные виды разрешенного использования, земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Территория 1:

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Образование и просвещение (3.5)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Отдых (рекреация) (5.0)
- Благоустройство территории (12.0.2)

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вида разрешенного использования **среднеэтажная жилая застройка:**

- Минимальный размер земельного участка – 1200 кв. м.
- Максимальные размеры земельного участка – 59 000 кв.м.
- Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.
- Предельное количество надземных этажей – 8.
- Предельная высота объекта не более 40 м.
- Минимальная доля озеленения территории – 15%.

Территория 1 жилой застройки городского округа «Город Архангельск» в границах части элемента планировочной структуры: просп. Троицкий, ул. Вологодская, просп. Ломоносова, ул. Гайдара общей площадью 1,0792 га полностью расположена в границах следующих зон:

-**зона регулирования застройки 2 типа** в соответствии с постановлением Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)";

- зона Б наблюдения культурного слоя;**
- **третий пояс ЗСО источников водоснабжения;**

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

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

010 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

5

Территория 1 в границах части элемента планировочной структуры: просп. Троицкий, ул. Вологодская, просп. Ломоносова, ул. Гайдара общей площадью 1,0792 га частично расположена в границах следующих зон:

зона с реестровым номером 29:22-6.576; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций, Зона охраны искусственных объектов; Наименование: Охранная зона "ВЛ-04КВ95 0,125КМ"; Ограничение: Ограничения использования объектов недвижимости предусмотрены "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов;

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

010 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

6

глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта;

д) полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.

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

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

зона с реестровым номером 29:22-6.709; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Зона публичного сервитута, Прочие зоны с особыми условиями использования территории; Наименование: публичный сервитут "ВЛ-04КВ95 0,125КМ"; Ограничение: Публичный сервитут: размещение объекта электросетевого хозяйства объект электросетевого хозяйства ("ВЛ-04КВ95 0,125КМ", инв. № 12.1.1.00006278). Срок публичного сервитута - 49 лет. ПАО "МРСК Северо-Запада", ИНН 7802312751, ОГРН 1047855175785, адрес: 163045, г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, строение 5, эл. почта: aesinfo@arhen.ru;

зона с реестровым номером 29:22-6.595; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций, зона охраны искусственных объектов; 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;

Инв. № подл.	Подпись и Дата	Взам. инв. №							010 – 24 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

- 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.

На **территории 1** проектирования расположены следующие объекты:

Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| ул. Вологодская, д. 12 | (кадастровый номер 29:22:040730:45) |
| ул. Гайдара, д. 21, корп. 1 | (кадастровый номер 29:22:040730:39) |
| ул. Вологодская, д. 16 | (кадастровый номер 29:22:040730:41) |
| ул. Вологодская, д. 16, корп. 1 | (кадастровый номер 29:22:040730:32) |
| ул. Гайдара, д. 21 | (кадастровый номер 29:22:040730:38) |
| ул. Вологодская, д. 14 | (кадастровый номер 29:22:040730:43) |

Линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур:

Внутриквартальные сети водопровода 95

квартала (кадастровый номер 29:22:000000:8060)

Водопроводная сеть ул. Гайдара, д. 21 (кадастровый номер 29:22:040730:40)

Внутриквартальные сети хозяйственно-

бытовой канализации 95 квартала (кадастровый номер 29:22:040730:447)

Внутриквартальные проезды, ограниченные

ул. Вологодская, ул. Гайдара, просп. Троицкий,
просп. Ломоносова (реестровый номер 000009327618)

Канализационная сеть ул. Вологодская, д. 16, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:040730:36)

Канализационная сеть по ул. Вологодская,

д. 10 от т.А до К-1 (кадастровый номер 29:22:040730:25)

Наружные сети теплоснабжения (кадастровый номер 29:22:040730:679)

Основные виды разрешенного использования, земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Территория 2:

-Образование и просвещение (3.5)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

010 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

8

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вида разрешенного использования **образование и просвещение:**

-Минимальные размеры земельного участка для объектов дошкольного образования:

до 100 мест – 44 кв. м на место;

свыше 100 мест – 38 кв. м на место.

-Минимальные размеры земельного участка для объектов начального и среднего общего образования при вместимости:

от 30 до 170 учащихся – 80 кв. м на учащегося;

от 170 до 340 учащихся – 55 кв. м на учащегося;

от 340 до 510 учащихся – 40 кв. м на учащегося;

от 510 до 660 учащихся – 35 кв. м на учащегося;

от 660 до 1 000 учащихся – 28 кв. м на учащегося;

от 1 000 до 1 500 учащихся – 24 кв. м на учащегося;

свыше 1 500 учащихся – 22 кв. м на учащегося.

-Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 40 % в условиях реконструкции объекта и в стесненных условиях.

-Максимальные размеры земельного участка – 10 000 кв. м

-Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.

-Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

-Предельное количество надземных этажей – 8.

-Предельная высота объекта не более 40 м.

-Минимальная доля озеленения территории – 15 %.

Территория 2 в границах части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Гагарина, ул. Самойло площадью 0,2989 га полностью расположена в границах следующих зон:

-**зона регулирования застройки 3 типа** в соответствии с постановлением Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 года № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)";

-**третий пояс ЗСО источников водоснабжения.**

Территория 2 в границах части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Гагарина, ул. Самойло площадью 0,2989 га частично расположена в границах следующих зон:

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.771; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут "ВЛ-04 КВ 206А"; Тип зоны: Зона публичного

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	

010 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

9

сервитута вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении публичного сервитута" от 11 января 2021 года № 5 выдан: Администрация муниципального образования "Город Архангельск"; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут: размещение объекта электросетевого хозяйства ("ВЛ-04 КВ 206А" инв. № 12.1.1.00006290). Срок публичного сервитута - 49 лет. ПАО "МРСК Северо-Запада", ИНН 7802312751, ОГРН 1047855175785,

адрес: 163045, г. Архангельск, Кузнечихинский промузел, 4 проезд, строение 5, эл. почта: aesinfo@arhen.ru;

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.562; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона "ВЛ-04 КВ 206А"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24 февраля 2009 года № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости предусмотрены "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

010 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

10

вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов;

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта;

д) полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт без письменного решения о согласовании сетевых организаций, запрещается: складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

На **территории 2** проектирования расположены следующие объекты:

Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и расположенные в границах застроенной территории, которые соответствуют критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области"

ул. Тыко Вылки, д. 1 (кадастровый номер 29:22:040705:16)

ул. Тыко Вылки, д. 3 (кадастровый номер 29:22:040705:19)

Линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур:

Внутриквартальные сети водопровода 206-А квартала (кадастровый номер 29:22:000000:8016)

Внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации 206-А квартала (кадастровый номер 29:22:000000:8274)

Внутриквартальные проезды, ограниченные ул. Тыко Вылки, проезд Сибиряковцев, просп. Обводный канал (реестровый номер 000009333140)

Сети наружного освещения дворовых территорий домов № 1 – 7 по ул. Тыко Вылки (реестровый номер 000009693071)

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

Красные линии в проекте установлены в соответствии с действующим

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	010 – 24 – ППТ – ТЧ1						Лист
									11
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата				

проектом планировки жилого района «Кузнечиха» территории муниципального образования «Город Архангельск».

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

1.3.1. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Технико-экономические показатели представлены в таблице 1.

Технико-экономические показатели планируемого развития территории (территория 1)*

Таблица 1

Номер п/п	Характеристики планируемого развития территории	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь территории в границах КРТ	га	1,0792
2	Плотность застройки	эт.	1,7
3	Предельное количество надземных этажей	эт.	8
4	Общий объем строительства (не более 18,35 тыс. кв. м. по условиям договора о комплексном развитии территории от 25 сентября 2027 года № 16/70	тыс. кв.м	18,35
5	Суммарная общая площадь жилых помещений (не более 15,6 тыс. кв. м. по условиям договора о комплексном развитии территории от 25 сентября 2024 года № 16/70	тыс. кв.м	15,6
6	Суммарная общая площадь нежилых помещений (не более 2,75 тыс. кв. м. по условиям договора о комплексном развитии территории от 25 сентября 2024 года № 16/70	тыс. кв.м	2,75
7	Максимальный процент застройки надземной части в границах территории	%	40
8	Максимальный процент застройки подземной части земельного участка	%	80
9	Предельная высота объекта	м	40

- Площадь проектируемой территории в границах КРТ - 1,0792 га

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

Индок.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Инд. № подл.

010 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

12

- Коэффициент плотности застройки в соответствии с решением о КРТ – 1,7

- Общий объем строительства составит: $10\,792 \times 1,7 = 18\,350$ кв.м.

* Показатели объектов капитального строительства в границах КРТ (территория 1) будут уточнены на стадии подготовки проектной документации в соответствии с градостроительными регламентами

1.3.2. Размещение объектов федерального и регионального значения

Согласно Генеральному плану и ППТ «Жилой район Кузнечиха» на момент подготовки проекта планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в границах части элемента планировочной структуры: просп. Троицкий, ул. Вологодская, просп. Ломоносова, ул. Гайдара общей площадью 1,0792 га; в границах части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Гагарина, ул. Самойло площадью 0,2989 га (Территория 2) не предусмотрено зон размещения планируемых объектов федерального и регионального значения.

1.3.3. Размещение объектов местного значения

Согласно Генеральному плану и ППТ «Жилой район Кузнечиха» на момент подготовки проекта планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в границах части элемента планировочной структуры: просп. Троицкий, ул. Вологодская, просп. Ломоносова, ул. Гайдара общей площадью 1,0792 га; в границах части элемента планировочной структуры: просп. Обводный канал, ул. Гагарина, ул. Самойло площадью 0,2989 га (Территория 2), в границах территории 2 предусматривается размещение объекта местного значения – образовательной организации (школы на 1000 мест). Территория освобождается в целях дальнейшего формирования участка под размещение образовательной организации.

В границах части элемента планировочной структуры: проезд Сибиряковцев, просп. Обводный канал, ул. Тесанова планируется размещение детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 125 мест).

1.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

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

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

010 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

13

В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на жилые здания будет предусмотрено подключение объектов строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договорами технологического присоединения.

1.5. Транспортные условия (территория 1)

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", транспортная связь обеспечивается по просп. Троицкому (магистральная улица районного значения), ул. Вологодской и ул. Гайдара (улицы и дороги местного 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 просп. Троицкий (автобусы №1, 6, 9, 42, 43, 44, 60, 65, 76).

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- строительство площадок для парковки машин планируемого жилого комплекса;
- создание системы основных пешеходных направлений,
- строительство внутриквартальных проездов с шириной проезжей части 6 м.

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

- Предельная общая площадь жилых помещений в границах КРТ составляет 15,6* тыс. кв. м.

15 600* кв.м/**135** м-мест/кв.м=**116*** машино-мест,

где 135 м-мест/кв.м - норматив, принятый согласно п.1.8 РНГП

- Предельная общая площадь нежилых помещений в границах КРТ составляет 2,75* тыс. кв.м.

2 750* кв.м/**60** м-мест/кв.м=**46*** машино-мест,

где 60 м-мест/кв.м - норматив, принятый согласно прил 4. РНГП для вида

Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

разрешенного использования деловое управление (4.1)

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

1.6. Социальная инфраструктура

Доступность населения проектируемой жилой застройки учреждениями, организациями и предприятиями представлена в Томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки» (010–24–ППТ–ГЧ2). Радиусы обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке, приняты не более указанных в таблице 10.1 СП 42.13330.2016 и в соответствии с Главой 2 МНГП:

- дошкольные образовательные 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;
- поликлиники – 1000м;
- физкультурно-спортивные центры жилых районов – 1500 м.

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

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

Расчет учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения

Таблица 2

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Расчетная численность населения	Количество мест				
				Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля		Предприятия общественного питания
Продовольственные товары	Непродовольственные товары							
			100 мест на 1000 жителей*	180 мест на 1000 жителей**	70 кв.м торговой площади на 1000 жителей*	30 кв.м торговой площади на 1000 жителей*	8 мест на 1000 жителей*	350 кв.м на 1000 жителей**
				010 – 24 – ППТ – ТЧ1				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата			Лист
								15

390

39
мест70
мест

27 кв.м

12 кв.м

3
места

137 кв.м

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

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры определена из расчетной численности населения **390 чел.**

15 600* кв.м/40кв.м/чел =390 чел,**

где **40 м²/чел** – норма площади жилья в расчете на одного человека для типа жилого дома бизнес-класса согласно таблице 5.1 "Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта" СП 42.13330.2016.

*** - уточняются при архитектурно-строительном проектировании.

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

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого назначения и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Этапы развития территории представлены в таблице 3.

Очередность и этапность планируемого развития территории

Таблица 3

Очередь развития	Объект капитального строительства, сооружение, устройство площадок	Этап расселения и сноса	Этап проектирования	Этап строительства
1 этап	Территория 1	до 4 кв. 2025 г.	до 4 кв. 2025 г.	4 кв. 2024 г. – 4 кв. 2028 г.
2 этап	Территория 2	До 4 кв. 2028 г.	-	-

Этапность расселения.

Этапность расселения территории представлена в таблицах 4-7.

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

010 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

16

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

1 этап расселения (Территория 1)

Первым этапом подлежат расселению и сносу в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы" (утверждена постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года №153-пп (с изменениями) (далее Адресная программа) следующие многоквартирные двухэтажные жилые дома с несущими и ограждающими конструкциями из дерева:

Переселение осуществляется по адресной программе за счет федеральных средств:

Таблица 4

Адрес	Примечание
ул. Вологодская, д. 12	Снос и расселение осуществляется за счет федеральных средств.
Ул. Гайдара, д.21 ,корп.1	Снос и расселение осуществляется за счет федеральных средств.

Также, первым этапом подлежат расселению и сносу многоквартирные дома, перечисленные в таблице 5. Снос и расселение осуществляется за счет федеральных средств, предусмотренных в рамках программы Архангельской области по переселению граждан из многоквартирных домов, имеющих угрозу обрушения, в городском округе "Город Архангельск" (утверждена постановлением Правительства Архангельской области от 15 декабря 2020 года № 858-пп (с изменениями).

Таблица 5

Адрес	Примечание
ул. Вологодская, д. 16	Снос и расселение осуществляется за счет федеральных средств.
ул. Гайдара, д.21	Снос и расселение осуществляется за счет федеральных средств.

Также, первым этапом подлежат расселению и сносу многоквартирные дома, перечисленные в таблице 6. Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.

Переселение осуществляется за счет внебюджетных источников:

Таблица 6

Адрес	Примечание
ул. Вологодская, д. 16, корп.1	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников.
ул. Вологодская, д.14	

010 – 24 – ППТ – ТЧ1

Лист

17

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

Изм. Кол.уч. Лист Ндок. Подпись Дата

Вторым этапом подлежат расселению и сносу не признанные аварийными и подлежащими сносу по критериям, установленным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области". Снос и расселение указанных домов осуществляется за счет внебюджетных источников.

Таблица 7

Адрес	Примечание
ул. Тыко-Вылки, д.1	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников
ул. Тыко-Вылки, д.3	Снос и расселение осуществляется за счет внебюджетных источников

Территория освобождается в целях дальнейшего формирования участка под размещение образовательной организации (школа на 1 000 мест). Реализация строительства образовательной организации осуществляется из бюджетных средств федерального бюджета.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					010 – 24 – ППТ – ТЧ1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.		Подпись



Условные обозначения

- Красная линия
- Границы земельных участков
- Границы смежных земельных участков
- Граница земельного участка для комплексного развития территории
- Существующие здания и сооружения
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность
1	Зона допустимого размещения объекта капитального строительства	8
2	Существующий жилой дом	8
3	Объект культурного наследия. Здание второй полицейской части (институт морфологии человека)	3
4	Детский сад N135 "Дюймовочка"	2
5	Существующий жилой дом	5

010 - 24 - ППТ - ГЧ1					
<small>Проект планировки территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух смежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в границах части элемента планировочной структуры: просп. Троицкий, ул. Вологодская, просп. Ломоносова, ул. Гайдара площадью 1,0792 га (территория) в границах части элемента планировочной структуры: просп. Ободный канал, ул. Гайдара, ул. Самойло площадью 0,2989 га (территория).</small>					
Изм.	Колуч.	Лист	Нзюк.	Подпись	Дата
ТИП	Нечаев Н.А.			<i>Нечаев</i>	
Исполн.	Шилова			<i>Шилова</i>	
Н.контр.	Нечаев Н.А.			<i>Нечаев</i>	
				Стадия	Лист
				П	1
				Чертеж красных линий Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1 : 1000	
				ИП Нечаев Н.А.	