

**ООО  
"ПРОЕКТНОЕ БЮРО  
"НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО"**

**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 элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал, площадью 4,4195 га, (Территория 1 жилой застройки);**

**в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский, площадью 1,9780 га, (Территория 2 жилой застройки).**

**09-023-ППТ**

**Том 1**

**«Основная часть проекта планировки территории»**

**ГИП**

**Д. М. Малых**

**Архангельск  
2023**

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
09-023-ППТ.С	Содержание тома	2
09-023-ППТ	Основная часть проекта планировки территории	
09-023-ППТ-ТЧ1	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.	
	2. Положение 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.	
09-023-ППТ-ГЧ1	Графическая часть	
	Чертеж красных линий. М 1:1500	
	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1500	
	Схема этапов застройки территории. М 1:2000	

Согласовано:

Взам. инв. №	Подпись и дата	09-023-ППТ-ТЧ						Стадия	Лист	Листов
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
		Разработал	Бунтовская			09.23	Текстовая часть	П	1	ООО "ПРОЕКТНОЕ БЮРО «НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО»
		Проверил	М а л ы х			09.23				
		Н. контроль	Зверев							
		ГИП	Малых			09.23				

**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 данные.**

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 элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал, площадью 4,4195 га, (Территория 1 жилой застройки); в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский, площадью 1,9780 га, (Территория 2 жилой застройки) содержит решения градостроительного планирования и застройки территории, совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

Технический заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Стройкомплекс" ИНН 2901301254, КПП 290101001, ОГРН 1202900002612.

Разработчик документации: Проектная организация ООО «ПРОЕКТНОЕ БЮРО «НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО», ИНН 2921129114, КПП 292101001, ОГРН 1232900002422.

Основанием для разработки проекта являются:

решение о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 22 февраля 2023 года № 307;

постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 21 апреля 2023 года № 650 "О внесении изменений в постановление Главы городского округа "Город Архангельск" от 22 февраля 2023 года № 307 и приложения к нему";

договор о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 1 августа 2023 года №16/2(л);

Согласовано:			

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

						09-023-ППТ-ТЧ			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал		Бунтовская			09.23	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		М а л ы х			09.23		II	1	
Н. контроль		Зверев					ООО "ПРОЕКТНОЕ БЮРО «НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО»		
ГИП		Малых			09.23				

решение о подготовке документации по планировке территории от 12 сентября 2023 года, принятое ООО "Специализированный застройщик "Стройкомплекс" во исполнение части 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

техническое задание на подготовку документации по планировке территории: 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 элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал, площадью 4,4195 га, (Территория 1 жилой застройки); в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский, площадью 1,9780 га, (Территория 2 жилой застройки), утвержденное решением о подготовке документации по планировке территории от 12 сентября 2023 года ООО "Специализированный застройщик "Стройкомплекс" во исполнение части 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – проект планировки территории);

Проект планировки территории выполнен в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

Федеральным законом от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

Федеральным законом от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

Федеральным законом от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";

Федеральным законом от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам,

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	09-023-ППТ-ТЧ1					
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата	Лист
						2

используемым при подготовке графической части документации по планировке территории";

постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории";

постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года № 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области";

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)";

РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. 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. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года №37-п (с изменениями);

правилами землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями);

проектом планировки центральной части муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 20 декабря 2013 года № 4193р (с изменениями);

местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями) (далее – местные нормативы);

региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденными постановлением Правительства

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок.	Подпись	Дата	
						09-023-ППТ-ТЧ1
						Лист
						3

Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп (с изменениями) (далее – региональные нормативы);

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

иными законами и нормативно-правовыми актами, Российской Федерации, Архангельской области, городского округа «Город Архангельск».

Целями разработки проекта планировки территории являются:

определение этапов реализации решения о комплексном развитии Территории 1 жилой застройки и Территории 2 жилой застройки, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 22 февраля 2023 года № 307 и постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 21 апреля 2023 года № 650 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 1 августа 2023 года № 16/2(л), а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и общим объемом строительства не более 87,23 тыс. кв.м, где не более 69,84 тыс. кв.м - общая площадь жилых помещений; не более 17,39 тыс. кв.м - общая площадь нежилых помещений;

установление границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – образовательной организации (школа на 1 000 мест);

определение местоположения границ образуемого земельного участка с видом разрешенного использования "Образование и просвещение (3.5)";

размещение жилых домов.

Проект планировки территории определяет:

концепцию архитектурно-пространственного развития проектируемой Территории 1 жилой застройки и Территории 2 жилой застройки;

плотность и параметры застройки;

характеристики объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

Графическая часть проекта планировки территории выполнена в масштабе 1:1500.

Графические материалы разработаны с использованием сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Архангельск" в масштабе 1:500.

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

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	09-023-ППТ-ТЧ1					
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата	Лист
						4

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;

положение 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;

чертеж красных линий (см. лист 09-023-ППТ-ГЧ1-1);

чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (см. лист 09-023-ППТ-ГЧ1-2).

## 1.2 Градостроительная ситуация

Проектируемая территория общей площадью 6,3975 га расположена на правом берегу реки Северная Двина, в южной центральной части города Архангельска.

Территория общей площадью 6,3975 га в границах разработки проекта планировки представлена двумя несмежными территориями:

Территория 1 жилой застройки в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал, площадью 4,4195 га (далее - Территория 1);

Территория 2 жилой застройки в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский, площадью 1,9780 га (далее - Территория 2);

Территория 1 жилой застройки и Территория 2 жилой застройки разделены ул. Розы Люксембург.

Проектируемая территория расположена в центральной части города Архангельска и на данный момент активно развивается, имеет хорошо сформированную систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями, а также развитую инфраструктуру и сферу обслуживания населения.

Транспортная связь обеспечивается по просп. Обводный канал и ул. Выучейского (магистральные улицы районного значения), просп. Советских космонавтов и ул. Розы Люксембург (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 муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями).

Взам. инв. №							Лист
Индв. № подл.							09-023-ППТ-ТЧ1
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	5

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки территории разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в генеральном плане муниципального образования "Город Архангельск".

Во исполнение части 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществлена без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории.

В основу предлагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

рациональная планировочная организация территории;  
создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;

создание законченных ансамблей застройки и системы композиционных акцентов;

создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования;

организация транспортных и пешеходных потоков.

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

В настоящее время исследуемая территория, подлежащая комплексному развитию, имеет застройку малоэтажными жилыми двухэтажными домами с несущими и ограждающими конструкциями из дерева. Все двухэтажные деревянные существующие многоквартирные жилые дома подлежат расселению и сносу.

В проекте планировки территории закладываются следующие принципы:

создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования.

Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Город Архангельск", утвержденному постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020 года № 37-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается документация по планировке территории:

зона застройки многоэтажными жилыми домами;  
транспортная зона.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 года № 68-п (с изменениями), в границах которых разрабатывается проект планировки территории:

зона застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (кодировое обозначение – КРТ-2).

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							09-023-ППТ-ТЧ1
Инв. № подл.							6
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	



Проектом планировки территории предполагается организация зеленого каркаса, внутренних пешеходных связей и внутриквартальных проездов, обслуживающих многоквартирные жилые дома, предполагаемые к размещению на территории.

### 1.3. Положения о размещении объектов капитального строительства.

#### 1.3.1. Размещение объектов федерального и регионального значения:

На Территории 1 и Территории 2 проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения.

#### 1.3.2. Размещение объектов местного значения:

Согласно сводной карте планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования "Город Архангельск" 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), в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал предусмотрено размещение образовательной организации (школа на 1000 мест).

Реализация строительства образовательной организации (школа на 1000 мест) осуществляется из средств федерального бюджета.

На территории проектирования расположены следующие объекты:

#### Территория 1

Многokвартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу:

ул. Выучейского, д. 56 (кадастровый номер 29:22:050503:75);

пер. Водников, д. 10 (кадастровый номер 29:22:050503:66);

ул. Выучейского, д. 60 (кадастровый номер 29:22:050503:73);

просп. Обводный канал, д. 15, корп. 5 (кадастровый номер 29:22:050503:91);

пер. Водников, д. 8 (кадастровый номер 29:22:050503:65);

ул. Розы Люксембург, д. 59 (кадастровый номер 29:22:050503:95);

ул. Выучейского, д. 58 (кадастровый номер 29:22:050503:76);

ул. Выучейского, д. 62 (кадастровый номер 29:22:050503:77);

ул. Выучейского, д. 54 (кадастровый номер 29:22:050503:74);

просп. Советских космонавтов, д. 32 (кадастровый номер 29:22:050503:104);

просп. Обводный канал, д. 13, корп. 2 (кадастровый номер 29:22:050503:84);

ул. Розы Люксембург, д. 57 (кадастровый номер 29:22:050503:109);

просп. Обводный канал, д. 15, корп. 2 (кадастровый номер 29:22:050516:135);

пер. Водников, д. 6 (кадастровый номер 29:22:050503:52);

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							7
Инв. № подл.							09-023-ППТ-ТЧ1
	Изм.	Кол.уч	Лист	Поддок	Подпись	Дата	

просп. Обводный канал, д. 15, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050503:1468);

пер. Водников, д. 7 (кадастровый номер 29:22:050503:53).

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":

просп. Обводный канал, д. 15, корп. 3 (кадастровый номер 29:22:050503:90).

Иные объекты капитального строительства:

Здание трансформаторной подстанции №123 просп. Обводный канал, д. 15, корп. 5, стр. 1 (кадастровый номер 29:22:050516:137).

Линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур:

сооружение коммунального хозяйства, внутриквартальные сети водопровода 162 квартала (кадастровый номер 29:22:050503:1679);

сооружение электроэнергетики линия электроснабжения многоквартирных домов по пер. Водников (нечетная сторона) (кадастровый номер 29:22:050503:1924);

сооружение канализации (кадастровый номер 29:22:000000:7966);

сооружение коммунального хозяйства, сети внутриквартальной хозяйственно-бытовой канализации 162 квартала (кадастровый номер 29:22:050503:1683);

сооружение электроэнергетики, ВЛ-0,4кВ ТП-123 ф. пер. Водников, 4-10 (кадастровый номер 29:22:050503:1691);

водопроводная сеть (ул. Выучейского, д. 60) (кадастровый номер 29:22:050503:72);

водопроводная сеть (пер. Водников, д. 11) (кадастровый номер 29:22:050503:62);

сооружение электроэнергетики, электрическая сеть ВЛ-0,4 кВ пер. Водников, д. 6 (кадастровый номер 29:22:050503:1674);

канализационная сеть (пер Водников, д 6) (кадастровый номер 29:22:050503:47);

сооружение электроэнергетики, наружная сеть электроснабжения (кадастровый номер 29:22:000000:8562);

сооружение канализации, канализационные сети пер. Водников, 9 от дома до септика (кадастровый номер 29:22:050503:1918).

### Территория 2

Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу:

ул. Розы Люксембург, д. 44 (кадастровый номер 29:22:050504:139);

ул. Розы Люксембург, д. 46, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050504:232);

ул. Розы Люксембург, д. 48 (кадастровый номер 29:22:050504:155);

ул. Розы Люксембург, д. 52 (кадастровый номер 29:22:050504:162);

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата	
						09-023-ППТ-ТЧ1
						Лист
						8

просп. Обводный канал, д. 11, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050504:148);

ул. Розы Люксембург, д. 46, корп. 2 (кадастровый номер 29:22:050504:228);

ул. Розы Люксембург, д. 46 (кадастровый номер 29:22:050504:229).

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. Розы Люксембург, д. 50 (кадастровый номер 29:22:050504:129);

ул. Розы Люксембург, д. 50, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:050504:130).

Линейные объекты коммунальной, транспортной инфраструктур: сооружение коммунального хозяйства, внутриквартальные сети водопровода 169 квартала (кадастровый номер 29:22:000000:8331);

сети телефонной канализации (кадастровый номер 29:22:050504:235);

сооружение коммунального хозяйства, внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации 169 квартала (кадастровый номер 29:22:000000:8211).

На территории проектирования предполагается размещение следующих объектов:

на Территории 1:

1. многоквартирный жилой дом – 16 этажей;
2. многоквартирный жилой дом – 16 этажей;
3. многоквартирный жилой дом с помещениями соцкультбыта – 16 этажей;
4. многоквартирный жилой дом с помещениями соцкультбыта – 11, 16 этажей;
5. многоквартирный жилой дом с помещениями соцкультбыта – 14, 16 этажей;
6. общеобразовательная школа на 1000 учащихся с физкультурно-оздоровительным корпусом и спортивным ядром.

на Территории 2:

1. многоквартирный жилой дом с помещениями соцкультбыта – 14, 16 этажей;
2. многоквартирный жилой дом – 16 этажей;
3. многоквартирный жилой дом с помещениями соцкультбыта – 16 этажей.

Предельный процент застройки в пределах территорий 1, 2 – не превышает 40%.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Архангельск» территория проектирования находится в «Зоне застройки многоэтажными жилыми домами территорий, в границах

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

							09-023-ППТ-ТЧ1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недоп	Подпись	Дата			9

которых предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-2)».

В соответствии с разделом 2 положения о территориальном планировании муниципального образования "Город Архангельск" 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), коэффициент плотности застройки установлен: для зоны застройки многоэтажными жилыми домами – 2,0.

Основные виды разрешенного использования:

Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

Бытовое обслуживание (3.3)

Образование и просвещение (3.5)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Магазины (4.4)

Общественное питание (4.6)

Отдых (рекреация) (5.0)

Благоустройство территории (12.0.2)

Согласно постановлению 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)" в границах двух несмежных территорий Территория 1 жилой застройки, Территория 2 жилой застройки объекты культурного наследия отсутствуют.

В соответствии с картой границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск" проектируемая территория частично расположена в зоне подтопления и полностью расположена в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3). Объектами охраны подзоны ЗРЗ-3 являются сохранившиеся элементы планировочной структуры и ценные участки зеленых насаждений.

В границах зон подтопления запрещаются:

строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В целях предотвращения негативного воздействия вод на определенные территории и объекты и ликвидации его последствий осуществляются

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок.	Подпись	Дата	
						09-023-ППТ-ТЧ1
						Лист
						10

следующие мероприятия по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в рамках осуществления водохозяйственных мероприятий, предусмотренных статьей 7.1 Водного кодекса Российской Федерации:

предпаводковые и послепаводковые обследования территорий, подверженных негативному воздействию вод, и водных объектов;

ледокольные, ледорезные и иные работы по ослаблению прочности льда и ликвидации ледовых заторов;

восстановление пропускной способности русел рек (дноуглубление и спрямление русел рек, расчистка водных объектов);

уполаживание берегов водных объектов, их биогенное закрепление, укрепление песчано-гравийной и каменной наброской, террасирование склонов.

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

#### 1.4. Сведения по обеспечению объектов коммунальной инфраструктурой

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи.

Проектной документацией на многоквартирные жилые дома и школу будет предусмотрено подключение объектов капитального строительства к городским сетям электричества, теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения.

Подключение должно быть выполнено в соответствии с договорами технологического подключения.

#### 1.5. Транспортные условия

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по магистральным улицам районного значения - просп. Обводный канал, ул. Выучейского, и улицам местного значения – ул. Розы Люксембург, проспект Советских Космонавтов.

Взам. инв. №						Лист
Подпись и дата						09-023-ППТ-ТЧ1
Инв. № подл.						09-023-ППТ-ТЧ1
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подпись	Дата	

Обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется несколькими маршрутами автобусов и маршрутных такси.

В непосредственной близости с территорией проектирования на просп. Обводный канал, ул. Выучейского расположена остановка общественного транспорта: 22 маршрута автобусов и маршрутных такси и наземные пешеходные переходы.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:  
строительство площадок для парковки машин планируемого жилого фонда и встроенных помещений соцкультбыта;  
создание системы основных пешеходных направлений;  
дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

Согласно постановлению Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области" (с изменениями):

для кратковременной остановки автотранспорта (гостевые стоянки автомобилей) родителей (законных представителей), привозящих детей в общеобразовательные, а также работников указанных образовательных организаций необходимо предусматривать машино-места при дальности пешеходной доступности таких машино-мест не более 200 м от территорий данных организаций из расчета не менее 1 машино-место на 100 учащихся и 7 машино-мест на 100 работников (пункт 1.6 указанного постановления);

необходимое количество машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей для помещений жилого назначения многоквартирного дома следует принимать из расчета 1 машино-место на 240 кв. м жилой площади (пункт 1.8 указанного постановления);

количество парковочных мест для помещений нежилого назначения (встроенные, пристроенные, встроено-пристроенные), требуемое в зависимости от функционального назначения объекта, составляет 1 машино-место на 60 кв. м расчетной площади (пункт 1.7 указанного постановления).

Вместимость размещаемой на участке школы – 1000 мест и 100 человек персонала, соответственно требуемое количество машино-мест для школы составит 17 шт. Все места размещаются в пределах квартала при дальности пешеходной доступности не более 200 м, что отвечает требованиям пункта 1.6 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп.

Общая площадь жилых помещений в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 1 августа 2023 года №16/2(л) установлена не более 69 840 кв.м, соответственно требуемое количество машино-мест для помещений жилого назначения многоквартирных домов составит 291 шт., что отвечает требованиям пункта 1.8 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Поддок	Подпись	Дата

09-023-ППТ-ТЧ1

Лист

12

Общая площадь нежилых помещений (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, отдельно стоящие) в соответствии с договором о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий от 1 августа 2023 года №16/2(л) установлена не более 17 390 кв.м. Проектом планировки территории предусматриваются встроенные помещения с расчетной площадью 1700 кв.м, соответственно необходимое количество машино-мест составит 29 шт., что отвечает требованиям пункта 1.7 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп.

В соответствии с пунктом 1.5 постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп допускается использование парковок (парковочных мест) в расчете требуемого количества автостоянок, гостевых стоянок автомобилей, в том числе для кратковременной остановки автотранспорта, в красных линиях (в границах территорий общего пользования) в соответствии с решениями проекта планировки территории (с учетом материалов по обоснованию) или плана благоустройства, согласованного с администрацией соответствующего муниципального образования на предмет технической возможности размещения таких парковок (парковочных мест) с учетом градостроительной ситуации.

Проектом планировки территории предусмотрена такая возможность.

Расчеты по обеспеченности территории парковочными машино-местами сведены в таблицу 1.

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество		В том числе для МГН
			По расчету	По факту	
Проектируемая школа на 1000 учащихся*	1 м/м на 100 учащихся, 7 машино-мест на 100 работников.	1000 100	17	17	2
Многоквартирные жилые дома	1м/м на 240 кв.м жилой площади	69840 кв.м	291	291	29
Встроенные помещения соцкультбыта	1м/м на 60 кв.м расчетной площади	17,39 тыс. кв. м	290	290	29
Итого			598	598	60

\*Реализация строительства образовательной организации (школа на 1000 мест) осуществляется из средств федерального бюджета.

Требуемое количество машино-мест для комплексной застройки территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал площадью 4,4195 га; в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул.

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

Лист

09-023-ППТ-ТЧ1

13

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

Северодвинская, просп. Новгородский площадью 1,9780 га проектом планировки обеспечивается.

#### 1.6. Объекты социальной инфраструктуры

Проектируемая территория расположена в развитом центре города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены продовольственные и промтоварные магазины, общеобразовательные учреждения, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения, физкультурно-спортивные учреждения.

Расчет численности населения (чел.) составляет:  $69840/40=1746$  чел.

Расчет потребности в объектах социальной инфраструктуры согласно местным нормам градостроительного проектирования, утвержденным Решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями):

Общеобразовательные школы требуется 314 мест на 1746 чел. из расчета 180 мест на 1000 чел.

Дошкольные образовательные учреждения требуется 175 мест на 1746 чел. из расчета 100 мест на 1000 чел.

Объекты физической культуры и спорта местного значения (спортзалы) требуется 611 кв.м площади пола на 1746 чел. из расчета 350 кв.м площади пола на 1000 чел.

Предприятия торговли требуется 489 кв.м торговой площади на 1746 чел. из расчета 280 кв.м торговой площади на 1000 чел.

Предприятия общественного питания требуется 70 посадочных мест на 1746 чел. из расчета 40 посадочных мест на 1000 мест.

Предприятия бытового обслуживания требуется 16 рабочих мест на 1746 чел из расчета 9 рабочих мест на 1000 чел.

В радиусе 200 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050107:11 расположено здание общеобразовательного учреждения: школа № 8 по просп. Обводный канал, д. 30.

В радиусе 500 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050508:4 расположено здание общеобразовательного учреждения: МОУ "Средняя общеобразовательная школа № 9" по просп. Ломоносова, д. 80.

В радиусе 490 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050508:2 расположено здание общеобразовательного учреждения: МОУ "Начальная школа-детский сад № 77" по просп. Новгородский, д. 33, корп. 1.

В радиусе 300 м на земельном участке с кадастровым номером 29:22:050503:40 расположено здание детского дошкольного учреждения: МДОУ "Детский сад № 117 по ул. Розы Люксембург, д. 27.

Медицинские организации в радиусе 500 м:

Медцентр "Персона" (ул. Выучейского, д. 25);

Медцентр "Доктор ЛОР" (ул. Урицкого, д. 20);

Поликлиника для взрослых - Архангельская городская клиническая поликлиника № 2 (ул. Северодвинская, д. 16);

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
						14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	



Медцентр Медицинский центр САФУ (ул. Северодвинская, д. 13, корп. 1);

Детская больница - Областная детская клиническая больница им. П.Г. Выжлецова (просп. Обводный канал, д. 7);

Специализированная больница – Архангельская клиническая офтальмологическая больница (просп. Обводный канал, д.9);

Детская больница ГБУЗ АО Аодкб, хирургическое отделение (просп. Обводный канал, д. 7, корп.3)

Медицинское отделение УВД Архангельской области (просп. Новгородский, д. 28, корп. 1).

Уровень обеспеченности объектами физической культуры и спорта городского значения выполняется в границах городского округа "Город Архангельск".

Физкультурно-спортивные сооружения в радиусе 500м:

Спортивный клуб "Айкидо Поморья" (просп. Обводный канал, д. 30);

Спортивный комплекс "Дворец спорта профсоюзов" (наб. Северной Двины, д. 38);

Спортивный клуб "Arctic Team" (просп. Новгородский д. 32, стр. 2 (этаж 4);

Спортивная школа "Юниор" (просп. Новгородский д. 32, офис 212 (этаж 2);

Спортивный клуб "Олимп" (просп. Новгородский д. 32, стр. 2 (этаж 3);

Спортивный клуб "Виктория" (просп. Новгородский, д. 32);

Фитнесс-клуб "Nord Gym" (просп. Обводный канал, д. 9, корп. 3).

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается и не превышает 30 минут.

Расчетные нормы по объектам физической культуры и спорта местного значения для проектируемой территории обеспечиваются.

Предприятия торговли в радиусе 500 м.:

Магазин "Петровский" (ул. Выучейского, 28, корп.1 (этаж 1);

Магазин "Продукты" (ул. Выучейского, 26, корп.1 (этаж 1), доставка продуктов;

Магазин "Пятерочка" (ул. Выучейского, 28, корп.2 (этаж 1);

Магазин "Апрель" (ул. Выучейского, 37, корп.1);

Магазин "Магнит" (ул. Розы Люксембург, 7);

Магазин "Апрель" (просп. Новгородский, 32 (этаж 1).

Технико-экономические показатели планируемой застройки  
Территории жилой застройки, сведены в таблицу 2\*

Показатели	Территория жилой застройки	в том числе по элементам планировочной структуры	
		Территория 1	Территория 2

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

09-023-ППТ-ТЧ1

Лист

15

Площадь территории	6,3975 га	4,4195 га	1,9780 га
Плотность застройки	2,0	2,0	2,0
Коэффициент застройки	0,4	0,4	0,4
Предельная этажность	16	16	16
Суммарная поэтажная площадь всех зданий	не более 87,23 тыс. кв.м	57,89	29,34
Суммарная общая площадь всех жилых помещений	не более 69,84 тыс. кв. м	41,1	28,74
Суммарная площадь всех нежилых помещений	не более 17,39 тыс. кв. м	10,086	7,304
Максимальный процент застройки	40%	40%	40%
Минимальный процент озеленения	15%	15%	15%

\*Площадь территории образовательной организации (школа на 1000 мест), размещаемой в 1-м этапе застройки территории - 25,5 тыс. кв. м., не входит в показатели территории жилой застройки.

Реализация строительства осуществляется из средств федерального бюджета.

**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 граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

Проектом планировки территории планируется 3 этапа развития. Этапы развития территории приведены в таблице 3

#### Очередность планируемого развития территории

Этап развития	Расселение, Проектирование	Строительство	Показатель этапа, кв. м жилой площади	Показатель этапа, кв. м нежилых помещений
1	2023-2025	2024-2029	25 000	5000
2	2025-2026	2026-2031	20 000	5000
3	2027-2028	2028-2033	24 840	7390
Итого			69 840	17 390

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	09-023-ППТ-ТЧ1	Лист
							16

## Этапность расселения:

До 30 сентября 2024 года подлежат расселению и сносу в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года № 153-пп, следующие дома:

ул. Розы Люксембург, д. 55;  
просп. Обводный канал, д. 15, корп. 5.

Снос и расселение указанных домов за счет федеральных средств.

До 31 декабря 2024 года подлежат расселению и сносу в рамках адресной программы Архангельской области по переселению граждан из многоквартирных домов, имеющих угрозу обрушения, в городском округе "Город Архангельск", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 15 декабря 2020 года № 858-пп, следующие дома:

ул. Розы Люксембург, д. 53 (просп. Советских космонавтов, д. 30);  
просп. Советских космонавтов, д. 34;  
пер. Водников, д. 3;  
пер. Водников, д. 5;  
ул. Выучейского, д. 54.

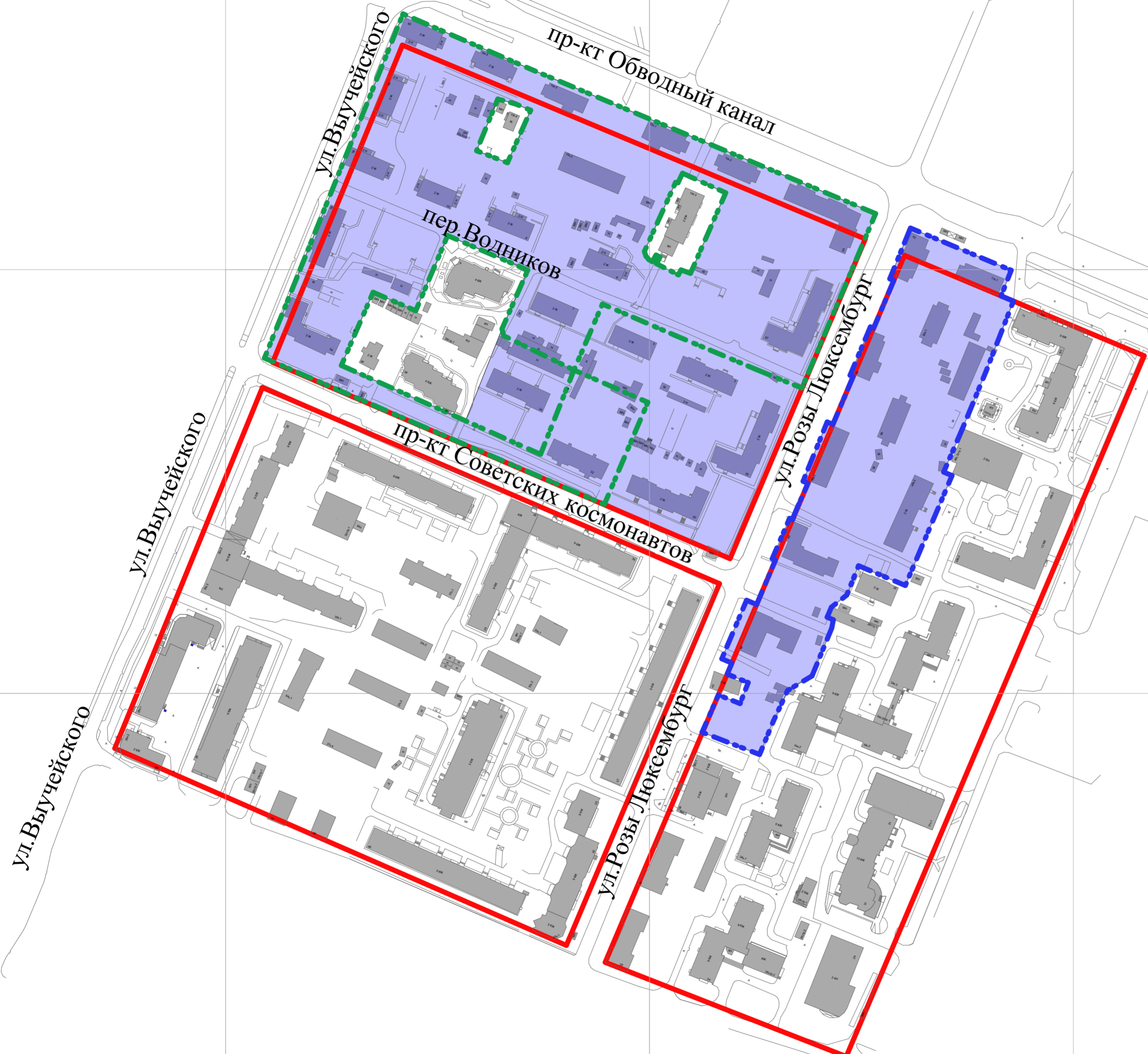
Снос и расселение указанных домов за счет федеральных средств.

В рамках комплексного развития территории за счет средств застройщика подлежат расселению и сносу следующие дома:

ул. Выучейского, д. 56;  
ул. Выучейского, д. 58;  
ул. Выучейского, д. 62;  
пер. Водников, д. 6;  
пер. Водников, д.7;  
пер. Водников, д.8;  
пер. Водников, д.10;  
ул. Розы Люксембург, д. 57;  
ул. Розы Люксембург, д. 59;  
просп. Советских космонавтов, д. 32;  
просп. Обводный канал, д. 13, корп. 2;  
просп. Обводный канал, д. 15, корп. 1;  
просп. Обводный канал, д. 15, корп. 2;  
просп. Обводный канал, д. 15, корп. 3.

При этом, срок расселения и сноса домов (ул. Розы Люксембург, д. 57, 55, 53; пер. Водников, д. 6, 7, 5, 3; просп. Советских космонавтов, д. 32, 34 на территории, планируемой школы на 1000 мест, входит в 1 этап комплексного развития территории (2023-2025).

Взам. инв. №						Лист
Подпись и дата						09-023-ППТ-ТЧ1
Инв. № подл.						17
	Изм.	Кол.уч	Лист	Поддок	Подпись	



**Условные обозначения**

- Красные линии
- Граница земельного участка для комплексного развития территории - Территория 1.
- Граница земельного участка для комплексного развития территории - Территория 2
- Граница проектирования

09-023-ППТ-ГЧ1									
Проект планировки двух несмежных территорий жилой застройки городского округа "Город Архангельск": территории 1 в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал, площадью 4,4195 га; территории 2 в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский, площадью 1,9780 га									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Бунтовская			09.23		П	1	3
Проверил		Малых			09.23	Чертеж красных линий М 1:1500		ООО "ПРОЕКТНОЕ БЮРО "НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО"	
Н.контр.		Зверев			09.23				
ГИП		Малых			09.23				

Согласовано				
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №		





Условные обозначения

- Красные линии
- Граница земельного участка для комплексного развития территории - Территория 1.
- Граница земельного участка для комплексного развития территории - Территория 2
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства







09-023-ППТ-ГЧ1									
Проект планировки двух несмежных территорий жилой застройки городского округа "Город Архангельск": территории 1 в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал, площадью 4,4195 га; территории 2 в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский, площадью 1,9780 га									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Бунтовская			09.23		П	2	
Проверил		Малых			09.23	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1500	ООО "ПРОЕКТНОЕ БЮРО "НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО"		
Н.контр.		Зверев			09.23				
ГИП		Малых			09.23				

Согласовано			
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	





Условные обозначения

-  Красные линии
-  Граница земельного участка для комплексного развития территории - Территория 1, Территории 2
-  Граница 1-го этапа застройки территории
-  Территория школы (площадь 25,5 тыс. кв.м.), размещаемой в 1-м этапе застройки территории. Реализация строительства образовательной организации (школа на 1000 мест) осуществляется из средств федерального бюджета.
-  Граница 2-го этапа застройки территории
-  Граница 3-го этапа застройки территории

							09-023-ППТ-ГЧ1				
							Проект планировки двух несмежных территорий жилой застройки городского округа "Город Архангельск": территории 1 в границах элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Советских космонавтов, ул. Выучейского, просп. Обводный канал, площадью 4,4195 га; территории 2 в границах части элемента планировочной структуры: ул. Розы Люксембург, просп. Обводный канал, ул. Северодвинская, просп. Новгородский, площадью 1,9780 га				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Бунтовская			09.23				П	3	
Проверил		Малых			09.23	Схема этапов застройки территории М 1:2000			ООО "ПРОЕКТНОЕ БЮРО "НОВОЕ ПРОСТРАНСТВО"		
Н.контр.		Зверев			09.23						
ГИП		Малых			09.23						

Согласовано			
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	