ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к постановлению Главы

городского округа  
"Город Архангельск"

от 28 декабря 2024 г. № 2183

**I. Иные сведения,**

**включаемые в решение о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Победы, ул. Михаила Новова, подлежащей комплексному развитию, которые не предусмотрены в Градостроительном кодексе Российской Федерации и не определены Правительством Российской Федерации**

1. Границы территории, подлежащей комплексному развитию, отображены на схеме, выполненной в масштабе 1:1500, что позволяет передать информацию о предлагаемых границах (схема к приложению № 1).

2. Сведения, обосновывающие границы территории, подлежащей комплексному развитию.

1) сложившаяся планировка территории:

Застройка территории низкоплотная, где расположены малоэтажные жилые дома с годами постройки 1926 – 1971 и требует дальнейшего активного формирования. Данная территория имеет высокий потенциал для развития.

Жилые дома/Здания (многоквартирные дома):

ул. Победы, д. 158 (кадастровый номер 29:22:011306:25);

ул. Победы, д. 156, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:011306:22);

ул. Победы, д. 144, корп. 1 (кадастровый номер 29:22:011306:13);

ул. Михаила Новова, д. 30 (кадастровый номер 29:22:011306:38) признаны аварийными и подлежащими сносу. Снос и расселение указанных домов осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор).

Жилые дома/Здания (многоквартирные дома):

ул. Победы, д. 156 (кадастровый номер 29:22:011306:23);

ул. Победы, д. 144 (кадастровый номер 29:22:011306:15);

ул. Победы, д. 146 (кадастровый номер 29:22:011306:16) признаны аварийными и подлежащими сносу. Снос и расселение указанных домов осуществляется за счет федеральных средств, предусмотренных 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 (с изменениями).

Жилой дом/Здание (многоквартирный дом) № 33 по ул. Михаила Новова (кадастровый номер 29:22:011306:39) признан аварийным и подлежащим сносу. Снос и расселение указанного дома 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", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 15 декабря 2020 года № 858-пп (с изменениями).

В границах территории площадью 5,7269 га, подлежащей комплексному развитию, предусматривается:

1. Размещение детского дошкольного учреждения местного значения − детский сад на 280 мест (площадь участка 1,06 га). Площадь участка принять из расчета 38 кв. м на место. Образование земельного участка под детский сад на 280 мест уточняется проектом планировки и проектом межевания с расселением и сносом дома по ул. Михаила Новова, д. 33 (кадастровый номер 29:22:011306:39).

Реализация строительства детского сада на 280 мест осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор).

2. Размещение объектов жилого назначения от 5 до 8 этажей, включая мансардный, с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства. Предполагаемое размещение жилых помещений общей площадью не более 69,23 тыс. кв. м.

2) существующее землепользование:

29:22:011306:553 Муниципальная собственность;

29:22:011306:1 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:011306:554 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:011306:552 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:011306:551 Муниципальная собственность;

29:22:011306:417 Муниципальная собственность;

29:22:011306:416 Муниципальная собственность;

29:22:011306:412 Муниципальная собственность;

29:22:011306:549 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:011306:550 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:011306:547 Общая долевая собственность (Собственники помещений в многоквартирном доме);

29:22:011306:4 Муниципальная собственность (обременение – аренда: Общество с ограниченной ответственностью "РВК-центр").

Транспортная инфраструктура:

Сформирована.

Главным планировочным стержнем данного района является магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – улица Победы, идущая с юга на север. Улица застроена фрагментарно, чередуя жилую, промышленно-коммунальную застройку и не застроенные пространства.

Инженерная и коммунальная инфраструктуры:

На территории имеются сети теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, сети связи, сети газа, сети наружного освещения.

Предложения по обеспечению сохранения существующих инженерных сетей, их реконструкции, а также по строительству новых инженерных сетей определяются проектом планировки территории с учетом планируемой застройки по техническим условиям, выданными ресурсоснабжающими организациями.

Социальная инфраструктура:

на земельном участке с кадастровым номером 29:22:011309:10 расположено здание муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения городского округа "Город Архангельск" "Средняя школа № 59 имени Героя Советского Союза М.Е. Родионова" по ул. Победы, д. 128, корп. 1 (доступность 680 м, на 1250 учащихся);

в кадастровом квартале 29:22:011306 в границах ул. Победы, ул. Михаила Новова запланировано строительство общеобразовательного учреждения местного значения (доступность 320 м, на 1 000 учащихся);

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

В границах элемента планировочной структуры: ул. Победы, ул. Михаила Новова планируется размещение детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 280 мест). Осуществление мероприятий по соответствующим изменениям в градостроительную документацию в процессе исполнения.

Реализация строительства детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 280 мест) осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор).

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

Территория в границах элемента планировочной структуры: ул. Победы, ул. Михаила Новова площадью 5,7269 га полностью расположена в границах следующих зон:

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

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

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.453; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: 218020110000; Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Архангельск (Талаги). Четвертая подзона. Ограничения: согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

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

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

Территория в границах элемента планировочной структуры:   
ул. Победы, ул. Михаила Новова площадью 5,7269 га частично расположена   
в границах следующих зон:

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.273; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории; Наименование: Граница зоны подтопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальный округ Маймаксанский); Ограничения: В границах зон затопления, подтопления,   
в соответствии с законодательством Российской Федерации   
о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе   
с вредными организмами;

зона с реестровым номером границы: 29:00-6.272; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории; Наименование: Граница зоны затопления муниципального образования "Город Архангельск" (территориальный округ Маймаксанский); Ограничения: В границах зон затопления, подтопления,   
в соответствии с законодательством Российской Федерации   
о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе   
с вредными организмами.

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.1417; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Прибрежная защитная полоса, Зона охраны природных объектов; Наименование: Прибрежная защитная полоса  
р. Долгая Щель в границах населенного пункта г. Архангельск Архангельской области; Ограничения: В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежных защитных полос запрещаются:  
1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  
2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;  
6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1  
"О недрах"). 9) распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;

зона с реестровым номером границы: 29:22-6.1418; Тип: Зона с особыми условиями использования территории; Вид: Водоохранная зона, Зона охраны природных объектов; Наименование: Водоохранная зона р. Долгая Щель  
в границах населенного пункта г. Архангельск Архангельской области; Ограничения: В соответствии со ст.65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод  
в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением  
их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;  
7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных   
им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

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

| №  п/п | Кадастровый номер  земельного участка | Кадастровый номер объекта недвижимости |
| --- | --- | --- |
| 1 | 29:22:011306:553 | 29:22:011306:15 (многоквартирный жилой дом);  29:22:011306:423 (сети внутриквартальной хозяйственно-бытовой канализации 26 л/з) |
| 2 | 29:22:011306:1 | 29:22:011306:13 (многоквартирный жилой дом);  29:22:011306:423 (сети внутриквартальной хозяйственно-бытовой канализации 26 л/з) |
| 3 | 29:22:011306:554 | 29:22:011306:38 (многоквартирный жилой дом);  29:22:011306:423 (сети внутриквартальной хозяйственно-бытовой канализации 26 л/з) |
| 4 | 29:22:011306:552 | 29:22:011306:39 (многоквартирный жилой дом) |
| 5 | 29:22:011306:551 | 29:22:011306:16 (многоквартирный жилой дом);  29:22:000000:8075 (магистральный водопровод Ду-250 мм по ул. Победы) |
| 6 | 29:22:011306:417 | объекты отсутствуют |
| 7 | 29:22:011306:416 | объекты отсутствуют |
| 8 | 29:22:011306:412 | объекты отсутствуют |
| 9 | 29:22:011306:549 | 29:22:011306:23 (многоквартирный жилой дом);  29:22:000000:8075 (магистральный водопровод Ду-250 мм по ул. Победы) |
| 10 | 29:22:011306:550 | 29:22:011306:22 (многоквартирный жилой дом) |
| 11 | 29:22:011306:547 | 29:22:011306:25(многоквартирный жилой дом);  29:22:000000:8075 (магистральный водопровод Ду-250 мм по ул. Победы);  29:22:011306:419 (водопроводные сети  ул. Победы, д. 158) |
| 12 | 29:22:011306:4 | 29:22:000000:3660 (Водопроводные сети  к жилым домам №№ 144, 144 корпус 1  по ул. Победы, № 30 по ул. Михаила Новова);  29:22:011306:14 (здание ВНС) |

4. Информация об источниках финансирования.

Внебюджетные источники финансирования.

Реализация решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах элемента планировочной структуры: ул. Победы, ул. Михаила Новова   
площадью 5,7269 га осуществляется без привлечения и использования бюджетных средств городского округа "Город Архангельск" и Правительства Архангельской области.

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

к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения (при условии выполнения мероприятий, указанных в письме   
ООО "РВК-Архангельск" от 21 ноября 2024 года № И.АР-21112024-040, учитывая письмо от 3 декабря 2024 года № И.АР-03122024-025);

к сетям электроснабжения (письмо ПАО "Россети Северо-Запад"  
 от 17 октября 2024 года № МР2/50-03-07/1/8041);

к системе наружного освещения (письмо МУП "Горсвет" от 4 октября 2024 года № 1832/04);

к сетям теплоснабжения (при условии выполнения мероприятий, указанных в письме ООО ПК "Энергия Севера" от 18 октября 2024 года № 6462).

**II. Объем строительства**

**Территория**

**в границах элемента планировочной структуры:**

**ул. Победы, ул. Михаила Новова площадью 5,7269 га**

Приоритетом развития территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Победы, ул. Михаила Новова площадью 5,7269 га, подлежащей комплексному развитию, является в первую очередь строительство детского дошкольного учреждения местного значения − детский сад на 280 мест,   
во вторую очередь строительство объектов жилого назначения, с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства.

Общий объем строительства не более 97,31 тыс. кв. м, где:

общая площадь детского сада на 280 мест составляет 5,0 тыс. кв. м (уточняется проектной документацией при архитектурно-строительном проектировании);

общая площадь жилых помещений не более 69,23 тыс. кв. м;

общая площадь нежилых помещений не более 23,08 тыс. кв. м.

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

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

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

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

устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;

устройство спортивных площадок;

устройство площадок для отдыха взрослого населения;

устройство площадки для выгула собак;

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

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

Документацией по планировке территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Победы, ул. Михаила Новова предусмотреть следующее:

установить границу зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 280 мест, площадь участка 1,06 га);

определить местоположение границ образуемого земельного участка с видом разрешенного использования "Образование и просвещение (3.5)".

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

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

В основу градостроительного решения заложить 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 территории в границах элемента планировочной структуры: ул. Победы, ул. Михаила Новова площадью 5,7269 га, подлежащей комплексному развитию, выполнить в соответствии   
с нормативами градостроительного проектирования.

Предусмотреть этапы развития территории и этапы расселения и сноса домов. При этом расселение и снос дома по ул. Михаила Новова, д. 33 (кадастровый номер 29:22:011306:39) со строительством детского дошкольного учреждения местного значения − детский сад на 280 мест включить в первый этап комплексного развития территории.

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