

Индивидуальный предприниматель Воронин Максим Владимирович

308516, Белгородская область, Белгородский р-н, с. Севрюково, ул. Привольная, д. 18
ОГРНИП 318312300019090, ИНН 312324969040, ОКВЭД 71.11

ДОГОВОР № 2506-25-ИП от 25.06.2025 г.

**Проект планировки и проект межевания
градостроительного квартала 104 г. Северодвинска**

ТОМ 1 «Проект планировки территории. Основная часть»

Индивидуальный предприниматель Воронин Максим Владимирович

308516, Белгородская область, Белгородский р-н, с. Севрюково, ул. Привольная, д. 18
ОГРНИП 318312300019090, ИНН 312324969040, ОКВЭД 71.11

ДОГОВОР № 2506-25-ИП от 25.06.2025 г.

**Проект планировки и проект межевания
градостроительного квартала 104 г. Северодвинска**

ТОМ 1 «Проект планировки территории. Основная часть»

**Индивидуальный
предприниматель**



М.В. Воронин

Белгород 2026

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 104 г. Северодвинска

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Том 1 Проект планировки территории. Основная часть		
Текстовая часть		
1	Положения о планировке территории	-
Графическая часть		
1	Чертеж планировки территории	1:500
Том 2 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию		
Текстовая часть		
1	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	-
Графическая часть		
1	Карта планировочной структуры территории г. Северодвинска с отображением границ элемента планировочной структуры	
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	1:500
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:500
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	1:500
5	Вариант планировочных решений застройки территории	1:500
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории	1:500
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:500
8	Схема расположения инженерных сетей в поперечном профиле	1:100
Том 3 Проект межевания территории. Основная часть		
Текстовая часть		
1	Положения о межевании территории	-
Графическая часть		
1	Чертеж межевания территории	1:500
Том 4 Проект межевания территории. Материалы по обоснованию		
Графическая часть		
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	1:500

СОДЕРЖАНИЕ
ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Введение.....	5
Раздел 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории.....	7
1.1 Характеристики плотности и параметры застройки территории кварталов	7
1.2 Характеристики объектов капитального строительства	10
1.3 Красные линии, линии регулирования застройки.....	13
Раздел 2. Положения об очередности планируемого развития территории.....	14
2.1 Объекты капитального строительства	14
2.2 Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть	14
2.3 Инженерная инфраструктура	14
2.3.1 Водоснабжение	14
2.3.2 Водоотведение.....	14
2.3.3 Дождевая канализация.....	14
2.3.4 Электроснабжение.....	14
2.3.5 Связь	15
2.3.6 Теплоснабжение	15

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГрК РФ.

Основанием для разработки Проекта является:

– Муниципальная программа «Обеспечение комфортного и безопасного проживания населения на территории муниципального образования «Северодвинск», утвержденная постановлением Администрации Северодвинска № 302-па от 14.06.2023 г.;

– Договор № 2506-25-ИП от 25.06.2025 г.

– Распоряжение о подготовке документации по планировке территории градостроительного квартала 104 № 245-рг от 29.10.2025.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 27.12.2002 № 184 «О техническом регулировании»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2009 № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Закон Архангельской области от 26.10.2015 № 340-20-ОЗ «Градостроительный кодекс Архангельской области»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 13.03.2020 № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (вместе с «Правилами ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности», «Правилами предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности»);

– СП 59.13330.2020 «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74;

– СП 104.13330.2016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85»;

– СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные Постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 № 123-пп;

– Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск», утвержденные решением Совета депутатов Северодвинска от 26.10.2017 № 9;

– Правила благоустройства территории Северодвинска, утвержденные решением Совета депутатов Северодвинска от 14.12.2017 № 40 (в редакции от 26.06.2025);

– 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».

Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500, в электронном виде в растровом формате с использованием AutoCAD.

Проект разработан на основе генерального плана городского округа Архангельской области «Северодвинск», утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 30.12.2024 № 87-п, правил землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск», утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.01.2022 № 3-п.

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

В границах разработки проекта планировки территории представлен 1 элемент планировочной структуры – квартал 104 г. Северодвинска.

Границами квартала являются красные линии, которые обозначают планируемые границы территорий общего пользования (границы существующих улиц, планируемых проездов и пешеходной улицы).

На территории квартала выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства отображены в графической части проекта планировки – «Чертеж планировки территории» (допустимое отклонение от установленных параметров – в пределах 5%).

Координаты поворотных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведены в таблице 1.1. Характеристики зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства приведены в таблице 1.2.

Планируемые параметрические характеристики градостроительного квартала 104 приведены в таблице 1.3. Посадку и конфигурацию зданий на территории квартала 104 принять в соответствии с листом 5 материалов по обоснованию проекта планировки «Вариант планировочных решений застройки территории».

Таблица 1.1

Каталог координат поворотных точек зон планируемого размещения объектов
капитального строительства

№ поворотной точки	X	Y
Градостроительный квартал 104		
Объект 104.1 – Многоквартирный дом		
01	651 725,68	2 485 826,37
02	651 733,08	2 485 815,52
03	651 798,32	2 485 788,49
04	651 822,42	2 485 846,65
05	651 799,81	2 485 878,67
01	651 725,68	2 485 826,37
Объект 104.2 – Многоквартирный дом		
06	651 809,63	2 485 885,59
07	651 820,06	2 485 870,80
08	651 851,31	2 485 892,86
09	651 840,88	2 485 907,64
06	651 809,63	2 485 885,59
Объект 104.3 – 2БКТП		
10	651 799,33	2 485 772,95

11	651 805,79	2 485 770,27
12	651 808,93	2 485 777,85
13	651 802,47	2 485 780,53
10	651 799,33	2 485 772,95

Таблица 1.2

Характеристики зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства

Квартал	Зона	Условные номера планируемых зон ОКС	Площадь, м ²	Площадь застройки, м ²	Максимальная этажность застройки, этажей	Коэффициент застройки	Коэффициент застройки согласно генеральному плану	Коэффициент плотности застройки	Коэффициент плотности застройки согласно генеральному плану
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
104	Площадь квартала		22 789,0	-	-	-	-	-	-
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей)	1.1	10654	3086	5	0,29	0,4	1,28	0,8
	Зона делового, общественного и коммерческого назначения (сведения по существующим сохраняемым объектам)	1.2	12136	2622	1	0,22	1,0	0,19	3,0

Таблица 1.3

Планируемые параметрические характеристики градостроительного квартала 104

Номер квартала	Площадь градостроительно го квартала, м ²	Площадь жилого фонда, м ²	Площадь помещений общественно- делового и обслуживающего назначения, м ²	Площадь застройки, м ²	Количество жителей, чел.	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Плотность населения, чел/га
1	2	3	4	5	6	7	8	9
104	22789,0	9890	12414	5708	247	0,25	1,15	108

1.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектом предусмотрено строительство жилых домов.

Общая площадь нового жилищного строительства в отношении градостроительного квартала 104 запланирована в объеме 9890 кв. м.

Характеристики новых объектов капитального строительства жилого назначения приведены в таблице 1.4.

Перечень планируемых объектов общественного назначения, размещение которых предусмотрено генеральным планом городского округа Архангельской области «Северодвинск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 30.12.2024 № 87-п, приведен в таблице 1.5.

Таблица 1.4

Характеристики планируемых жилых объектов капитального строительства

Экспликационный номер	Наименование	Этажность	Площадь, м ²					Процент застройки	Количество квартир	Количество жителей*	Количество парковочных мест	Очередь строительства	Площадь площадок общего пользования, м ²				
			Общая площадь здания	Общая площадь квартир	Общая площадь общественной части здания	Площадь застройки	Площадь земельного участка						детская	спортивная	для отдыха взрослого населения	хозяйственная	для выгула собак
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Квартал 104																	
104.1	Многоквартирный дом	5	10893	7734	278	2448	10654	0,23	122	193	57+6	1 очередь	183	179	49	13	
104.2	Многоквартирный дом	5	2706	2156	-	608		0,06	30	54	16	2 очередь					
Всего по 104 кварталу		-	13599	9890	278	3056	10654	0,29	152	247	79		183	179	49	13	90 (расположена на ЗУ 29:28:101104:150)

*Тип жилого дома «бизнес-класс», количество жителей определяется 40 м²/чел.

Таблица 1.5

Перечень планируемых объектов общественного, спортивного, социально-культурного и коммунально-бытового назначения

№ экспликации	Наименование	Этажность	Площадь, м ²		Характеристики объекта	Площадь земельного участка, м ²	Процент застройки, %	Количество парковочных мест	Очередь строительства
			Общая площадь здания	Площадь застройки					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Квартал 104									
104.3	2БКТП	1	27	30	-	10654	0,003	-	1 очередь

1.3 КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 104 г. Северодвинска предполагает отмену красных линий данного квартала и установление новых красных линий.

Каталог поворотных точек утверждаемых красных линий представлен в таблице 1.6.

Линия регулирования застройки в квартале 104 принимается на расстоянии не менее 5 м от красной линии.

Строительство зданий осуществляется по линии регулирования застройки, по которой устанавливается плоскость стены фасада здания (допустимое отклонение от установленных параметров – в пределах 5%).

На перекрестках предусмотреть треугольники видимости, построенные от точки соединения осей полос движения дорог встречного направления. Размер сторон равнобедренного треугольника составляет 40 м при скорости движения 60 км/ч.

Таблица 1.6

Каталог координат поворотных точек утверждаемых красных линий

№ поворотной точки	X	Y
Квартал 104		
01	651 718,77	2 485 827,62
02	651 743,56	2 485 791,24
03	651 757,47	2 485 781,08
04	651 758,35	2 485 780,51
05	651 781,96	2 485 771,73
06	651 805,68	2 485 762,70
07	651 855,15	2 485 743,87
08	651 885,27	2 485 818,66
09	651 912,72	2 485 886,80
10	651 945,53	2 485 968,29
11	651 929,19	2 485 974,86
12	651 928,11	2 485 975,28
13	651 856,22	2 485 924,58
14	651 852,96	2 485 922,28
15	651 795,63	2 485 881,84
16	651 768,31	2 485 862,57
01	651 718,77	2 485 827,62

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Размещение планируемых объектов капитального строительства на территории квартала 104 осуществляется в 2 этапа, в зависимости от очередности сноса объектов недвижимости.

2.2 ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

В рамках проекта планировки и межевания градостроительного квартала 104 предусматривается строительство внутриквартальных проездов к объектам капитального строительства, автомобильных стоянок, гостевой автостоянки.

2.3 ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

2.3.1 ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Для развития системы водоснабжения градостроительного квартала 104 проектом на первую и вторую очередь строительства предлагается перечень мероприятий:

- демонтаж сетей водоснабжения, протяженностью 55 м;
- строительство сетей водоснабжения, протяженностью 155 м.

2.3.2 ВОДООТВЕДЕНИЕ

Для развития системы водоотведения градостроительного квартала 104 проектом на первую и вторую очередь строительства предлагается перечень мероприятий:

- демонтаж сетей водоотведения, протяженностью 115 м;
- строительство сетей водоотведения, протяженностью 212 м, в т.ч. замена трубопровода водоснабжения D=100 мм по пер. Восточному на трубопровод D=150 мм от колодца ВК 2849 по ул. Тургенева до точки подключения проектируемого здания 104.1.

2.3.3 ДОЖДЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ

Для отвода дождевых вод с проектируемой территории проектом планировки на первую очередь предусмотрено:

- строительство самотечных сетей дождевой канализации, протяженностью 337 м.

2.3.4 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Для развития системы электроснабжения градостроительного квартала 104 проектом на первую и вторую очередь строительства предлагается перечень мероприятий:

- прокладка кабельной линии 0,4 кВ, протяженность 285 м;

- демонтаж кабельной линии 0,4 кВ, протяженность 195 м.

2.3.5 СВЯЗЬ

В границах проекта планировки территории обеспечение объектов системой связи и информатизацией не требуется, она существующая.

2.3.6 ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

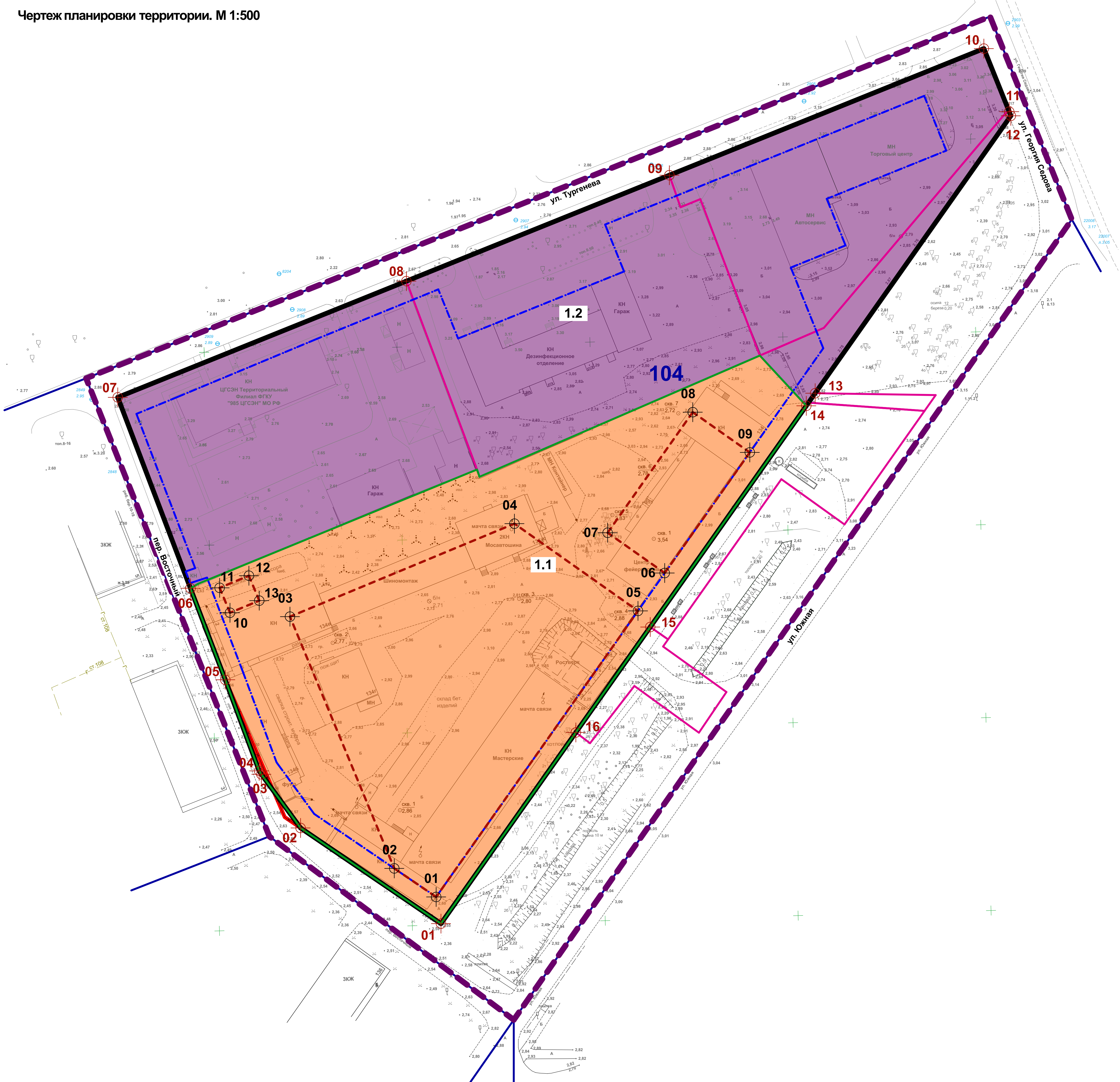
Проектом планировки и межевания территории градостроительного квартала 104 г. Северодвинска предусматривается:

- демонтаж тепловых сетей, протяженностью 250 м;
- строительство тепловых сетей, протяженностью 160 м.

Всю систему теплоснабжения города необходимо реконструировать, а именно перевести ее с открытой на закрытую. В связи с этим, у существующих общественно-административных потребителей будет необходима установка ИТП в подвальных помещениях каждого потребителя.

Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 104 г. Северодвинска

Чертеж планировки территории. М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

- Границы разработки проекта планировки и проекта межевания градостроительного квартала 104 г. Северодвинска
- Отменяемые красные линии, границы существующих элементов планировочной структуры (квартала)
- Устанавливаемые красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры (квартала)
- Границы кадастровых кварталов
- Границы образуемых земельных участков
- Границы сохраняемых земельных участков
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- 104 Номер градостроительного квартала
- 1 Номера характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства¹
- 1 Номера характерных точек устанавливаемых красных линий, в том числе точек начала и окончания красных линий, точек изменения описания красных линий²

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

- Зона застройки среднетажными жилыми домами (до 5 этажей)
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- 1.1 Номера зон планируемого размещения объектов капитального строительства

ПРИМЕЧАНИЕ:

- Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий см. основную часть проекта планировки территории таб. 1.6
- Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства см. основную часть проекта планировки территории таб. 1.1.

						Договор № 2506-25-ИП от 25.06.2025 г.			
						Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 104 г. Северодвинска			
Изм.	Копия	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Воронина				10.25		П	1	
Проверил	Воронин					Чертеж планировки территории. М 1:500	ИП Воронин М.В.		