

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 № 1812-24 от 18.12.2024 г.

**Проект планировки и проект межевания
градостроительного квартала 014 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 № 1812-24 от 18.12.2024 г.

**Проект планировки и проект межевания
градостроительного квартала 014 г. Северодвинска**

ТОМ 1 «Проект планировки территории. Основная часть»

**Индивидуальный
предприниматель**



М.В. Воронин

Белгород 2025

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 014 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	1:1000
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	1:1000
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	1:1000
5	Вариант планировочных решений застройки территории	1:1000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории	1:1000
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:1000
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	1:1000
Том 4 Проект межевания территории. Материалы по обоснованию		
Графическая часть		
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	1:1000

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	11
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 Газоснабжение	15
2.3.7 Теплоснабжение.....	16

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:

- Адресная программа Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы», утвержденная постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 г. № 153-пп;
- Муниципальная программа «Обеспечение комфортного и безопасного проживания населения на территории муниципального образования «Северодвинск», утвержденная постановлением Администрации Северодвинска № 302-па от 14.06.2023 г.;
- Муниципальная адресная программа «Переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования «Северодвинск»;
- Договор № 1812-24 от 18.12.2024 г.
- Распоряжение о подготовке документации по планировке территории градостроительного квартала 014 № 284-рг от 05.12.2024.

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;
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск», утвержденные решением Совета депутатов Северодвинска от 26.10.2017 № 9;
- 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 1:1000, 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 Восточного жилого района города Северодвинск представлен 1 элемент планировочной структуры – квартал 014.

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 014 приведены в таблице 1.3. Посадку и конфигурацию зданий на территории квартала 014 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 014		
Объект 14.1 – Многоквартирный дом		
1	652 866,68	2 486 225,63
2	652 880,77	2 486 260,50
3	652 865,36	2 486 266,72
4	652 851,28	2 486 231,85
1	652 866,68	2 486 225,63
Объект 14.2 – Магазины		
5	652 833,74	2 486 180,59
6	652 847,64	2 486 174,98
7	652 856,10	2 486 195,95
8	652 854,90	2 486 196,43
9	652 857,66	2 486 203,27
10	652 844,95	2 486 208,40
5	652 833,74	2 486 180,59
Объект 14.3 – Многоквартирный дом		

11	652 758,48	2 486 191,92
12	652 741,69	2 486 198,60
13	652 729,37	2 486 167,61
14	652 746,14	2 486 160,90
11	652 758,48	2 486 191,92

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
014	Площадь квартала		27265,0	-	-	-	-	-	-
	Зона застройки малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (до 4 этажей, включая мансардный), в том числе	1.1	16164,0	4029,0	4	0,25	0,4	0,89	0,8
	-планируемые ОКС		5489,0	1021,0	4	0,19	0,4	0,67	0,8
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей) (сведения по существующим сохраняемым объектам)	1.2	4486,0	1442,0	5	0,32	0,4	1,4	0,8
	Зона делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе	1.3 1.4	4103,0	1159,65	2	0,28	1,0	0,51	3,0
	-планируемые ОКС		1207,0	440	1	0,36	1,0	0,33	3,0
	Зона озелененных территорий общего пользования	1.5 1.6	2513,0	-	-	-	-	-	-

Таблица 1.3

Планируемые параметрические характеристики градостроительного квартала 014

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
014	27265,0	17 496,8	1767,84	6631,0	700	0,24	0,79	259

1.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектом предусмотрено строительство жилых домов, объекта торговли, благоустройства территории общего пользования.

Общая площадь нового жилищного строительства в отношении градостроительного квартала 014 запланирована в объеме 3267,2 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 014																	
14.1	Многоквартирный дом	4	1892,8	1664,0	-	520,0	3189,0	17,4	-	67	12	1 очередь	46,6	46,6	13,3	2,0	
14.3	Многоквартирный дом	4	1823,6	1603,2	-	501,0	2300,0	21,8	-	64	12	1 очередь	44,9	44,9	12,8	1,9	
Всего по 014 кварталу		-	3716,4	3267,2		1021	5489,0	19,0		131	24		91,5	91,5	26,1	3,9	100,0 (расположена на ЗУ 29:28:102014:13)

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
Квартал 014									
14.2	Магазин	1	400,4	440,0	-	1207,0	36,5	5	1 очередь

1.3 КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

Существующие красные линии установлены Постановлением администрации Северодвинска № 456-па от 31.10.2023 «О внесении изменения в постановление Администрации Северодвинска от 07.02.2023 № 40-па «Об утверждении откорректированных проекта планировки и проекта межевания территории Восточного жилого района г. Северодвинска» (в редакции от 19.05.2023).

Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 014 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 014 принимается на расстоянии не менее 3 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 014		
01	652 901,02	2 486 302,70
02	652 864,52	2 486 317,34
03	652 824,82	2 486 333,26
04	652 797,03	2 486 344,41
05	652 781,35	2 486 305,37
06	652 758,26	2 486 247,90
07	652 744,07	2 486 212,58
08	652 723,82	2 486 162,19
09	652 722,58	2 486 159,09
10	652 706,75	2 486 119,70
11	652 749,30	2 486 102,58
12	652 811,60	2 486 077,54
13	652 827,58	2 486 117,19
14	652 828,68	2 486 119,93
15	652 848,62	2 486 169,37
16	652 849,25	2 486 170,92
17	652 849,88	2 486 172,50
18	652 860,01	2 486 197,62
19	652 858,85	2 486 198,08
20	652 862,03	2 486 205,98
21	652 885,85	2 486 265,08
22	652 886,96	2 486 267,84
01	652 901,02	2 486 302,70

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Размещение планируемых объектов капитального строительства на территории квартала 014 осуществляется в 2 этапа, в зависимости от очередности сноса аварийных объектов недвижимости в рамках муниципальной адресной программы «Переселения граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования «Северодвинск».

2.2 ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

В рамках проекта планировки и межевания градостроительного квартала 014 предусматривается строительство внутриквартальных проездов к объектам капитального строительства.

2.3 ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

2.3.1 ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Для развития системы водоснабжения градостроительного квартала 014 проектом на первую и вторую очередь строительства предлагается перечень мероприятий:

- демонтаж сетей водоснабжения, протяженностью 70 м;
- строительство сетей водоснабжения, протяженностью 70 м.

2.3.2 ВОДООТВЕДЕНИЕ

Для развития системы водоотведения градостроительного квартала 014 проектом на первую и вторую очередь строительства предлагается перечень мероприятий:

- демонтаж сетей водоотведения, протяженностью 330 м;
- строительство сетей водоотведения, протяженностью 300 м.

2.3.3 ДОЖДЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ

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

- строительство самотечных сетей дождевой канализации, протяженностью 262 м.

2.3.4 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Для развития системы электроснабжения градостроительного квартала 014 проектом на первую и вторую очередь строительства предлагается перечень мероприятий:

- прокладка кабельной линии 0,4 кВ, протяженностью 250 м;

– демонтаж кабельной линии 0,4 кВ, протяженность 70 м.

2.3.5 СВЯЗЬ

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

2.3.6 ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Для создания централизованной системы газоснабжения на проектируемой территории на первую и вторую очередь, необходимо осуществить:

– демонтаж всех газопроводов низкого давления от ГРУ до потребителей, общая протяженность 140 м (требуется уточнять на следующих этапах проектирования);

2.3.7 ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Проектом планировки и межевания территории градостроительного квартала 014 г. Северодвинска предусматривается:

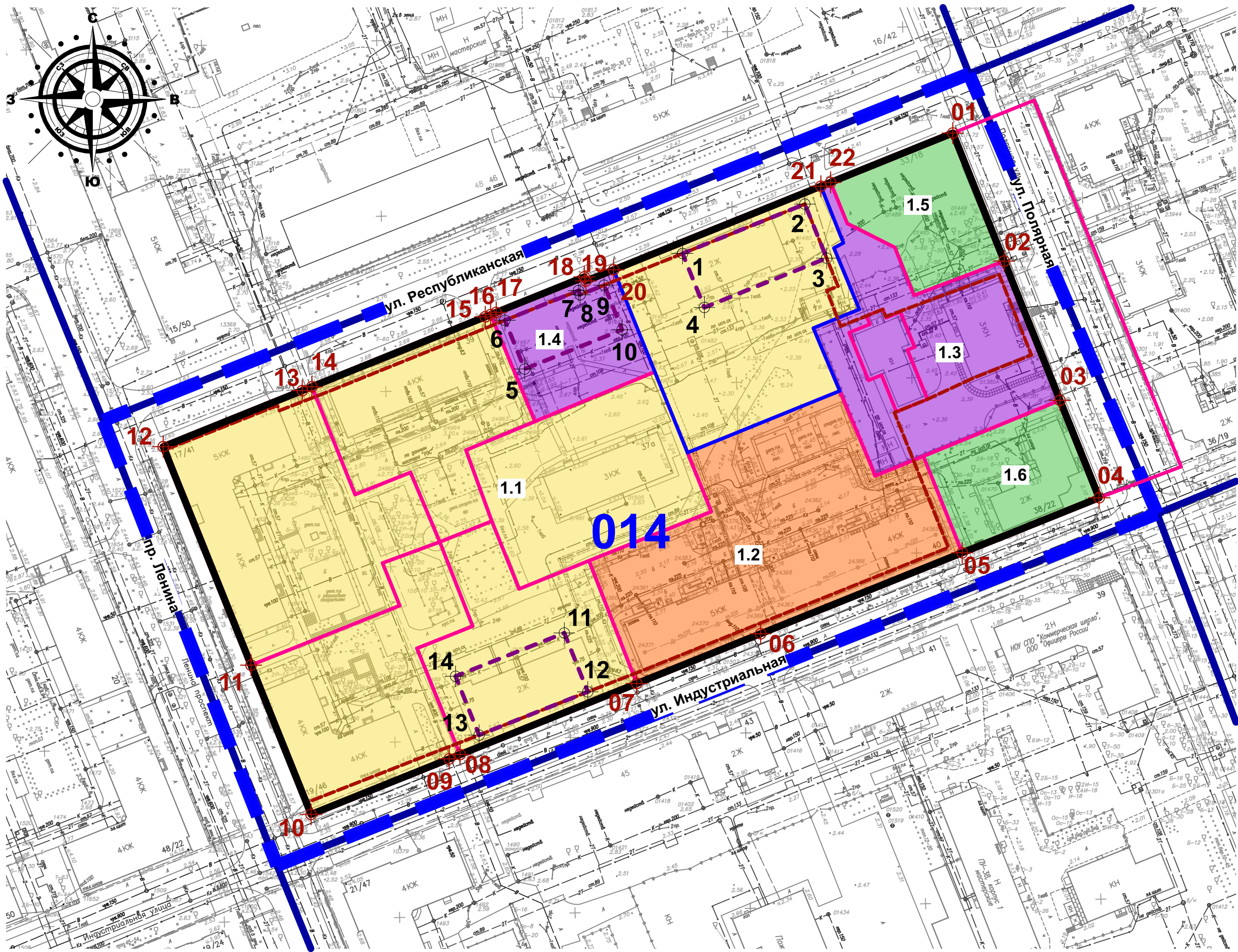
– сохранение централизованной системы теплоснабжения, с возможностью перехода на индивидуальное теплоснабжение, за счет подключения к проектируемой системе газоснабжения (вторая очередь);

– демонтаж тепловых сетей, протяженностью 90 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 014 г. Северодвинска

Чертеж планировки территории. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

Границы разработки проекта планировки и проекта межевания градостроительного квартала 014 г. Северодвинска

Отменяемые красные линии, границы существующих элементов планировочной структуры (квартала)

Устанавливаемые красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры (квартала)²

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

014

Номер градостроительного квартала

1

Номера характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства²

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона застройки малозэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

Зона застройки среднетэтажными жилыми домами (до 5 этажей)

Зона объектов административно-делового, культурно-досугового и религиозного назначения

Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Зона объектов образования

Зона озелененных территорий общего пользования

Зона объектов инженерно-технической и коммунальной инфраструктуры

1.1

Номера зон планируемого размещения объектов капитального строительства

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Существующие красные линии установлены Постановлением администрации Северодвинска № 456-па от 31.10.2023 "О внесении изменения в постановление Администрации Северодвинска от 07.02.2023 № 40-па "Об утверждении откорректированных проекта планировки и проекта межевания территории Восточного жилого района г. Северодвинска" (в редакции от 19.05.2023).

2. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий см. основную часть проекта планировки территории таб. 1.6

3. Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства см. основную часть проекта планировки территории таб. 1.1.

						Договор № 1812-24 от 18.12.2024			
						Проект планировки и проект межевания градостроительного квартала 014 г. Северодвинска			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
					03.25		П	1	
Разработал	Воронина					Чертеж планировки территории. М 1:1000	ИП Воронин М.В.		
Проверил	Воронин								

СОГЛАСОВАНО:					
Изм. N подл.	Взамен инв. N				
	Подпись и дата				