



Городской округ Архангельской области «Северодвинск»

**ГЛАВА СЕВЕРОВДИНСКА**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 25.05.2023 № 21  
г. Северодвинск Архангельской области

**О внесении изменения  
в приложение 7 постановления  
Главы Северодвинска  
от 25.03.2022 № 7  
(в редакции от 27.05.2022)**

В целях достижения результатов, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории в границах улиц Тургенева, Чехова, Гайдара и Трудового переулка, принимая во внимание «Аналитическую оценку по вопросу реализации застройки территории по договору о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Тургенева, Чехова, Гайдара и Трудового переулка, кадастровый квартал 29:28:101102», выполненную ООО «Архитектор плюс»,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Внести в приложение 7 постановления Главы Северодвинска от 25.03.2022 № 7 «О комплексном развитии территории в границах улиц Тургенева, Чехова, Гайдара и Трудового переулка» (в редакции от 27.05.2022) изменение, изложив его в прилагаемой редакции.

2. Отделу по связям со средствами массовой информации Администрации Северодвинска опубликовать (обнародовать) настоящее постановление в бюллетене нормативно-правовых актов муниципального образования «Северодвинск» «Вполне официально» и опубликовать (разместить) полный текст постановления в сетевом издании «Вполне официально» (вполне-официально.рф).

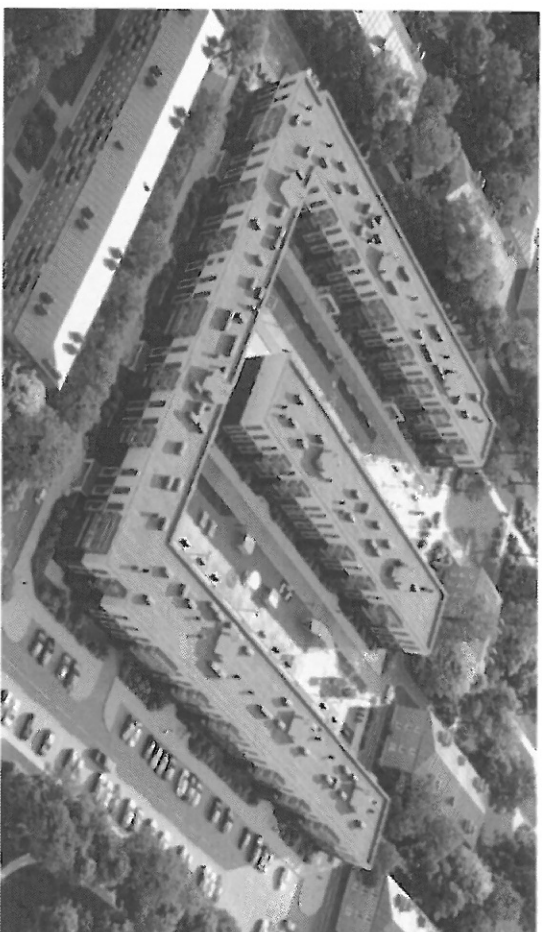
Глава Северодвинска



И.В. Арсентьев

Приложение 7  
к постановлению  
Главы Северодвинска  
от 25.03.2022 № 7  
(в редакции от 25.05.2023 № 11 )

**Градостроительная концепция комплексного  
развития территории в границах улиц Тургенева,  
Чехова, Гайдара и Трудового переулка в г. Северодвинске  
Архангельской области**



## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование листа	примечание	формат листа
2	Содержание ТЭП		Формат А4 альбом
3	Пояснительная записка		Формат А4 альбом
4	пояснительная записка (продолжение)		Формат А4 альбом
5	пояснительная записка (продолжение)		Формат А4 альбом
6	пояснительная записка (окончание)		Формат А4 альбом
7	Ситуационный план		Формат А4 альбом
8	Схема существующего использования территории		Формат А4 альбом
9	Схема участка с действующими озеленениями		Формат А4 альбом
10	Экспликация, ТЭП и фотофиксация		Формат А4 альбом
11	Карта градостроительного зонирования прилегающей территории		Формат А4 альбом
12	Существующие объекты жилищной инфраструктуры		Формат А4 альбом
13	Схема существующего транспортного обслуживания		Формат А4 альбом
14	Схема планируемой застройки		Формат А4 альбом
15	Схема зрещиц КРТ и красных линий		Формат А4 альбом
16	Схема преобладающего межведния территории		Формат А4 альбом
17	Общий вид от ул. Тургенёва и Трудовой переулка		Формат А4 альбом
18	Общий вид от ул. Гайдара и ул. Чехова		Формат А4 альбом
19	Вид на оборотную территорию (перспектива)		Формат А4 альбом
20	Схема этапов реализации строительства		Формат А4 альбом
21	Схема планируемого транспортного обслуживания		Формат А4 альбом

Технико-экономические показатели:

- площадь участка – 16200 м<sup>2</sup>;
  - общая площадь жилых помещений – 19000 м<sup>2</sup>;
  - площадь застройки – 5240 м<sup>2</sup>;
  - детская игровая площадка – 760 м<sup>2</sup>;
  - площадка отдыха для взрослых – 190 м<sup>2</sup>;
  - спортивная площадка – 1045 м<sup>2</sup>;
  - парковочные места – 167 машиномест
- (в т.ч. подземная автостоянка).

AK 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кб. 102 в г. Северодвинске Архангельской области	архитект.			Содержание ТЭП	лист
		архитект. ТИП				2

## 1. Пояснительная записка

## 1.1 Существующее положение

Краткое описание территории

- Территория, предназначенная для КРТ, расположена по адресу: Архангельская область, г. Северодвинск, градостроительный квартал 102, ограниченная улицами Тургенева, Чехова, Гайдара и Трудовым переулком, площадью 16200 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый квартал 29:28:101102.
- Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования "Северодвинск" II раздел – город (Северодвинск), утвержденные решением Совета депутатов Северодвинска от 14.12.2017 № 35: зона многоквартирной жилой застройки
- Территориальные зоны согласно Приказом земельного образования и застройки муниципального образования «Северодвинск» II раздел – город (Северодвинск), утвержденным решением Совета депутатов Северодвинска от 31.10.2007 № 147-Ж-2-3. Центральная жилая зона здания жилых многоквартирных до 5 этажей (в районе ул. Южная).
- Функциональные зоны согласно проекту генерального плана городского округа Архангельской области «Северодвинск»: зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).
- Территориальные зоны согласно проекту правил землепользования и застройки: зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).
- Определенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. В непосредственной близости от территории проходят магистральные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, ливневой канализации, электроснабжения, связи. Проектной документацией на среднеэтажный жилой дом будет предусмотрено подключение объекта строительства к городским сетям теплоснабжения, водоснабжения, связи и водоотведения. Подключение будет выполнено в соответствии с договором технологического подключения. Предварительные инженерные нагрузки: электроснабжение – 550 кВт; теплоснабжение – 17-18 Гкал/час; водоснабжение – 120-150 м<sup>3</sup>/сут. Технические условия на подключение к сетям ливневой канализации: водоотведение возможно непосредственно в существующую магистральную сеть ливневой канализации, расположенную по ул. Тургенева. Точку подключения принять при проектировании. Предварительная точка подключения к сети телефонизации (интернет) находится по адресу: просп. Труда, д. 18 (ОЛТ). Длина трассы ориентировочно составит 1500 м. Присоединение к электрическим сетям осуществить от РУ-0,4 кв. проектируемой ТП-10/0,4. Для подключения к сети водоснабжения выложить спроектировать водопроводных водопроводных линии Д150мм, расположенных вдоль улиц Чехова, Тургенева и Трудовому переулку, точки подключения принять при проектировании. Возможные точки подключения к сети теплоснабжения: тепловые камеры ТК-5/Н, ТК-1/102 – на тепловых сетях ПАО "ТГК-2".
- Транспортная доступность к объектной территории осуществляется по улицам местного значения – ул. Тургенева, ул. Чехова, ул. Гайдара и по Трудовому переулку. По ул. Тургенева и ул. Чехова осуществляется выезд на магистральные улицы общегородского значения – просп. Труда и ул. Ломоносова. В непосредственной близости с территорией расположена остановка общественного транспорта – "Горболында" на ул. Ломоносова и наземный пешеходный переход.

Объем проектируемой жилой площади ориентировочно составляет 19000 м<sup>2</sup>.

19000 м<sup>2</sup>/40 м<sup>2</sup>/чел = 475 человек

(согласно таблице 5.1 СП 42.13330.2016 принимаем норму площади жилья в расчете 40 м<sup>2</sup> на одного человека).

Нормы расчета учреждений, организации и предприятий обслуживания приняты по Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск»

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной (транспортной) доступности объектов местного значения муниципального образования в области образования установлены согласно СП 42.13330.2016, а также сложившаяся система закрепления общегородских объектов организации за территориями в МО «Северодвинск» – не более 15 минут в одну сторону.

АК 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кв. 102 в г. Северодвинске Архангельской области	архитект.			Пояснительная записка	лпсгп
		гип				

Таблица 1

Численность населения	Количество торговых мест					
	Детские дошкольные учреждения	Общедо-разво-тельные школы	Дополни-тельные образо-вательные	Торговая		Предприятия общественного-ного питания
				Продовольст-венные торговые	Непродовольст-венные торговые	
475 человек	70 мест на 1000 жителей*	130 мест на 1000 жителей*	70 мест на 1000 жителей*	230 м <sup>2</sup> на 1000 жителей*	500 м <sup>2</sup> на 1000 жителей*	120 мест на 1000 жителей*
	33 места	62 места	33 места	109 м <sup>2</sup>	238 м <sup>2</sup>	57 мест

Проектируемая территория расположена в районе центра города со сложившейся социальной инфраструктурой. В непосредственной близости от территории расположены пробывающие и промышленные здания.

Детские дошкольные учреждения

Ближайшие дошкольные учреждения располагаются по адресу:  
 – детский сад №27 комбинированного вида “Сказка” по ул. Георгия Седова, 22а  
 (расстояние до территории 300 м, пешеходная доступность 5 мин, мощность<sub>гр</sub> – 334, мощность<sub>ф</sub> – 326);  
 – детский сад №49 общеобразовательного вида “Белоснежка” по ул. Капитана Воронина, 27  
 (расстояние до территории 400 м, пешеходная доступность 7 мин, мощность<sub>гр</sub> – 259, мощность<sub>ф</sub> – 250);  
 – детский сад №62 комбинированного вида “Родничок” по ул. Капитана Воронина, 27б  
 (расстояние до территории 400 м, пешеходная доступность 7 мин, мощность<sub>гр</sub> – 333, мощность<sub>ф</sub> – 300).

АК 01-21	Городостроительная концепция комплексного развития территории кб. 102 в 2. Северодвинске Архангельской области	архитект				пояснительная записка (продолжение)	лист
		архитект. ГИП					

Одшевопроизводительные учреждения

Ближайшие одшевопроизводительные учреждения распологаются по адресу:

- МБОУ "СОШ №16" по ул. Тургенева, 8 (радиус доступности 100 м, пешеходная доступность 2 мин, мощность<sub>гр</sub> - 520, мощность<sub>ф</sub> - 4,73);
- МБОУ "СОШ №12" по ул. Газарина, 24 (радиус доступности 600 м, пешеходная доступность 9 мин, мощность<sub>гр</sub> - 575, мощность<sub>ф</sub> - 559).

Полкилиники и их филиалы

- Детская поликлиника №1 по адресу ул. Ломоносова, 49а (радиус доступности 200 м, пешеходная доступность 4 мин; мощность (кол-во посещений в смену) - 465);
- Северодвинская горбольная №1 по адресу ул. Ломоносова, 4,7 (радиус доступности 200 м, пешеходная доступность 4 мин; мощность (кол-во посещений в смену) - 1103)

Производительные, непродовольственные товары

- В 500 м от предлогаемой территории расположены все необходимые производственные магазины, а также отдельные непродовольственных товаров и предприятия общественного питания. Согласно местным нормативам градостроительного проектирования радиус пешеходной доступности для магазинов составляет 500 м.

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, включая многоквартирные дома

Таблица 2

№ п/п	Адрес объекта	Функциональное назначение	Кадастровый номер объекта	Жилая площадь объекта, протяженность, м <sup>2</sup> , м	Этажность	Проблема/наблюдатель
1	Архангельская область, г. Северодвинск, пер. Трудовой, д. 1	Многоквартирные и дома	29 28.101102.22	344,3	2	Собственники помещений в многоквартирном доме
2	Архангельская область, г. Северодвинск, пер. Трудовой, д. 3	Многоквартирные и дома	29 28.101102.24	339,48	2	Собственники помещений в многоквартирном доме

AK 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кд. 102 в г. Северодвинске Архангельской области	архитект.		пожарная записка (продолжение)	лист
		тип			
					5

таблица 2 (продолжение)

3	Архангельская область, 2 Северодвинск, ул. Чехова, д. 6	Многоквартирный дом	29.28.101102.16	340,2	2	Собственники помещений в многоквартирном доме
4	Архангельская область, 2. Северодвинск, ул. Чехова, д. 8	Многоквартирный дом	29.28.101102.18	335,9	2	Собственники помещений в многоквартирном доме
5	Архангельская область, город Северодвинск, ул. Чехова, дом 12	Многоквартирный дом	29.28.101102.237	338,7	2	Собственники помещений в многоквартирном доме
6	МО «Северодвинск», 2. Северодвинск, к/форма 102	Семь наружных отсеков к/формы 102	29.28.000000.1246	277	-	Муниципальное образование «Северодвинск»

## 1.2. Предложение по комплексному развитию территории

В границах КРТ предлагается строительство пятиэтажного жилого комплекса.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объемы капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ:

- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- оказание услуг связи;
- бытовое обслуживание;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- мезаины;
- общественное питание;
- спорт;
- обеспечение вытирного порядка;
- благоустройство территории *(земельные участки (территории) одицега пользования)*.

- техника-экономические показатели
- площадь участка - 18000 м<sup>2</sup> (в т.ч. площадь КРТ - 16200 м<sup>2</sup>;
- площадь благоустройства - 1800 м<sup>2</sup>;
- общая площадь жилых помещений - 19000 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки - не более 10% (6480 м<sup>2</sup>);
- коэффициент плотности застройки - 1,7;
- величина ценовая площадь - 760 м<sup>2</sup>;
- площадь отдыха взрослых - 190 м<sup>2</sup>;
- спортивная площадь - 10,5 м<sup>2</sup>;
- хозяйственные площади - 380 м<sup>2</sup>;
- парковочные места - не менее 167 машиномест\*

\*10000 м<sup>2</sup> 4,0 м<sup>2</sup>/сел = 4,75 хэтсел  
 Расчетная емкость площадки 330 машин на 1000 жителей  
 Не 4,75 хэтсел необходимо 330 одно + 4,75 хэтсел 1000 чел = 6,7 автомобилей

Пределенные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и пределенные размеры земельных участков:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;
- пределенное количество этажей или пределенная высота зданий, строений, сооружений - 5 этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка для среднеэтажной застройки (2,5) - 40%, хранение автомобилей (2,7,1) - 80%.

АК 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кв. 102 в г. Северодвинске Архангельской области	ФРХИЛКМ		пояснительная записка (окончание)	лист
		ТИП			
					6

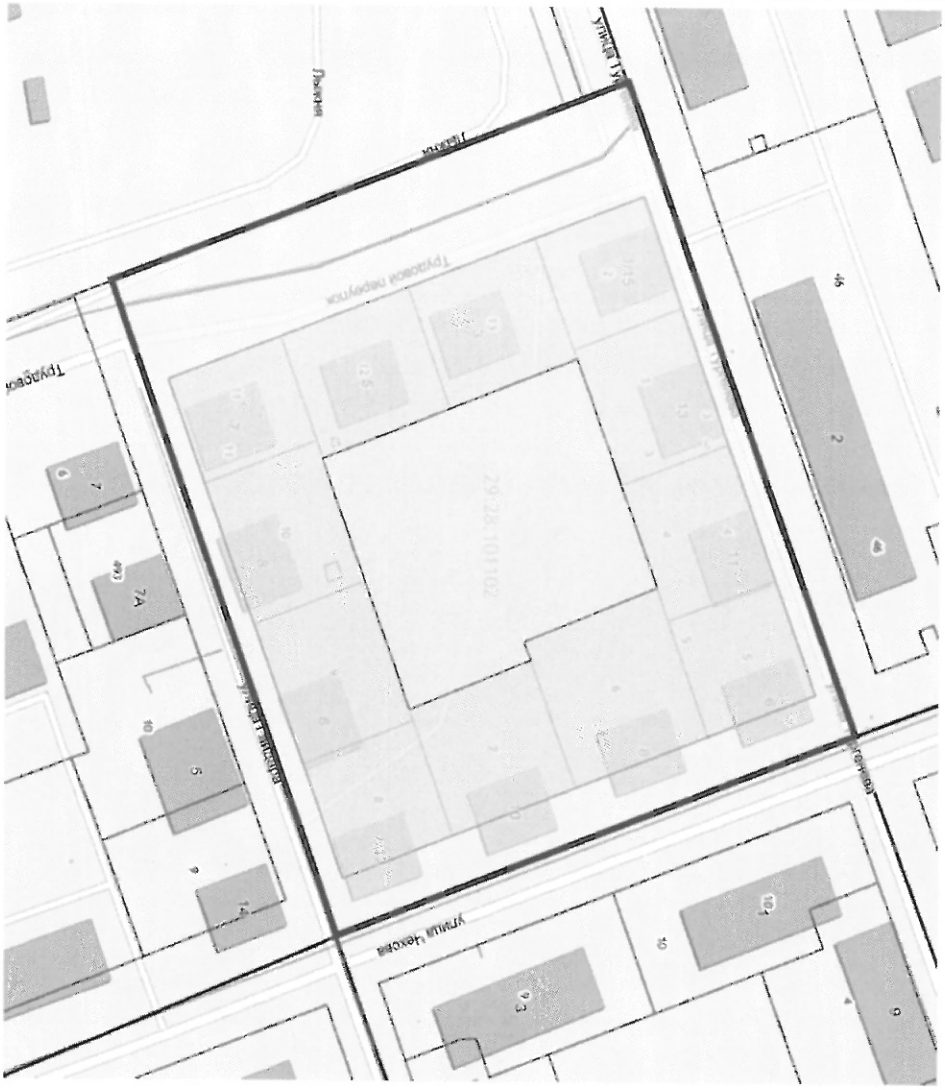
**2. Графические материалы  
(существующее положение)  
2.1 Местоположение территории**



участок КРТ кд. 102 в 2. Северодвинске

АК 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кд. 102 в 2. Северодвинске Архангельской области	архитект.				Ситуационный план	лист
		ГИП					7





**2.2 Схема существующего использования территории**

- Границы рассматриваемой территории
- Территория МКД
- Участки, не стоящие на кадастровом учете

**Перечень земельных участков, вовлекаемых в КРТ**

НА ОСНОВАНИИ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЫ РФ

№ ЗУ, планируемых к застройке	№ ЗУ, планируемых к благоустройству	S, м²
29-28:101102:2		676
29-28:101102:3		824
29-28:101102:4		822
29-28:101102:5		698
29-28:101102:6		1110
29-28:101102:7		881
29-28:101102:8		723
29-28:101102:9		881
29-28:101102:10		876
29-28:101102:11	29-28:101102:12	658
		888
29-28:101102:13		872

Неразграниченная территория общей площадью 8091 м²

АК 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кв. 102 в г. Северодвинске Архангельской области	архитект.	архитект.	ГИП	Схема существующего использования территории	лист
						8

### 2.3 Схема существующих ЗОУИТ

- Зоны с особыми условиями использования территории
- Зоны охраны природных объектов
- Зоны охраны искусственных объектов
- Зоны защиты населения
- Прочие зоны с особыми условиями использования территории

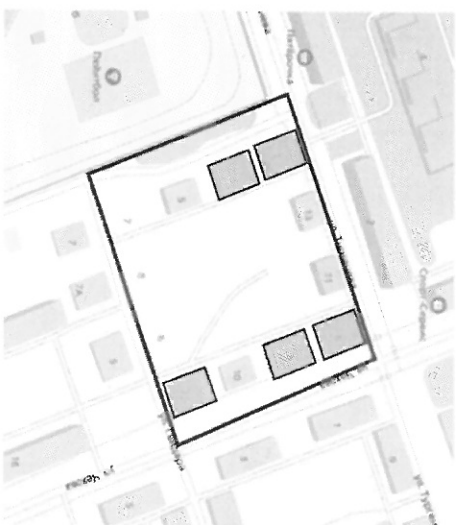


АК 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории к/д 102 в г. Свердловском Архангельской области	архитект архитект ГИП	Схема участка с действующими ограничениями	лист 9
----------	--	-----------------------------	--	-----------



#### 2.4 Экспликация, ТЭП и фотофиксация

Адрес	Год постройки	С к расселению, м <sup>2</sup>
пер. Трудовой, д. 1	1962	344,3
пер. Трудовой, д. 3	1962	339,48
ул. Чехова, д. 6	1961	340,2
ул. Чехова, д. 8	1961	335,9
ул. Чехова, д. 12	1961	338,7
	<b>Σ<sub>итого</sub>, м<sup>2</sup></b>	<b>1698,58</b>



- Границы расматриваемой территории  
 Сносимые МКД

AK 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кб 102 в г. Северодвинске Архангельской области	архитект						Экспликация, ТЭП и фотофиксация	л/ст
		ТИП							10

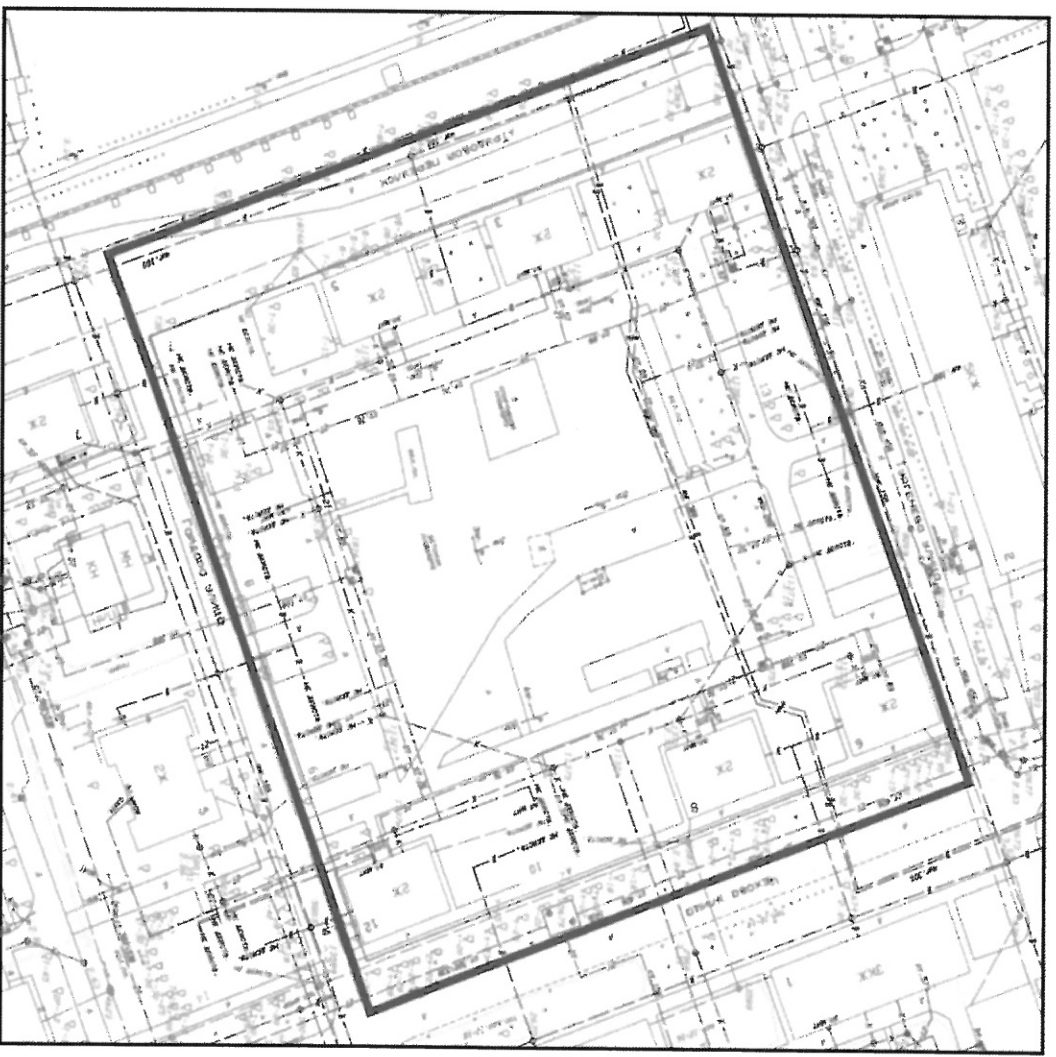


**2.6 Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры**

3.8\* Администрация муниципального образования "Северодвинск" выданы технические условия на подключение к объектам коммунальной инфраструктуры.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы расквартальной территории
- Водопровод существующий
- Теплотрасса существующая
- Сети электроснабжения существующие
- Канализация существующая



АК 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кб. 102 в г. Северодвинске Архангельской области	архитект. архитект	ГИП	Существующие объекты коммунальной инфраструктуры	лист 12
----------	---	-----------------------	-----	--	------------

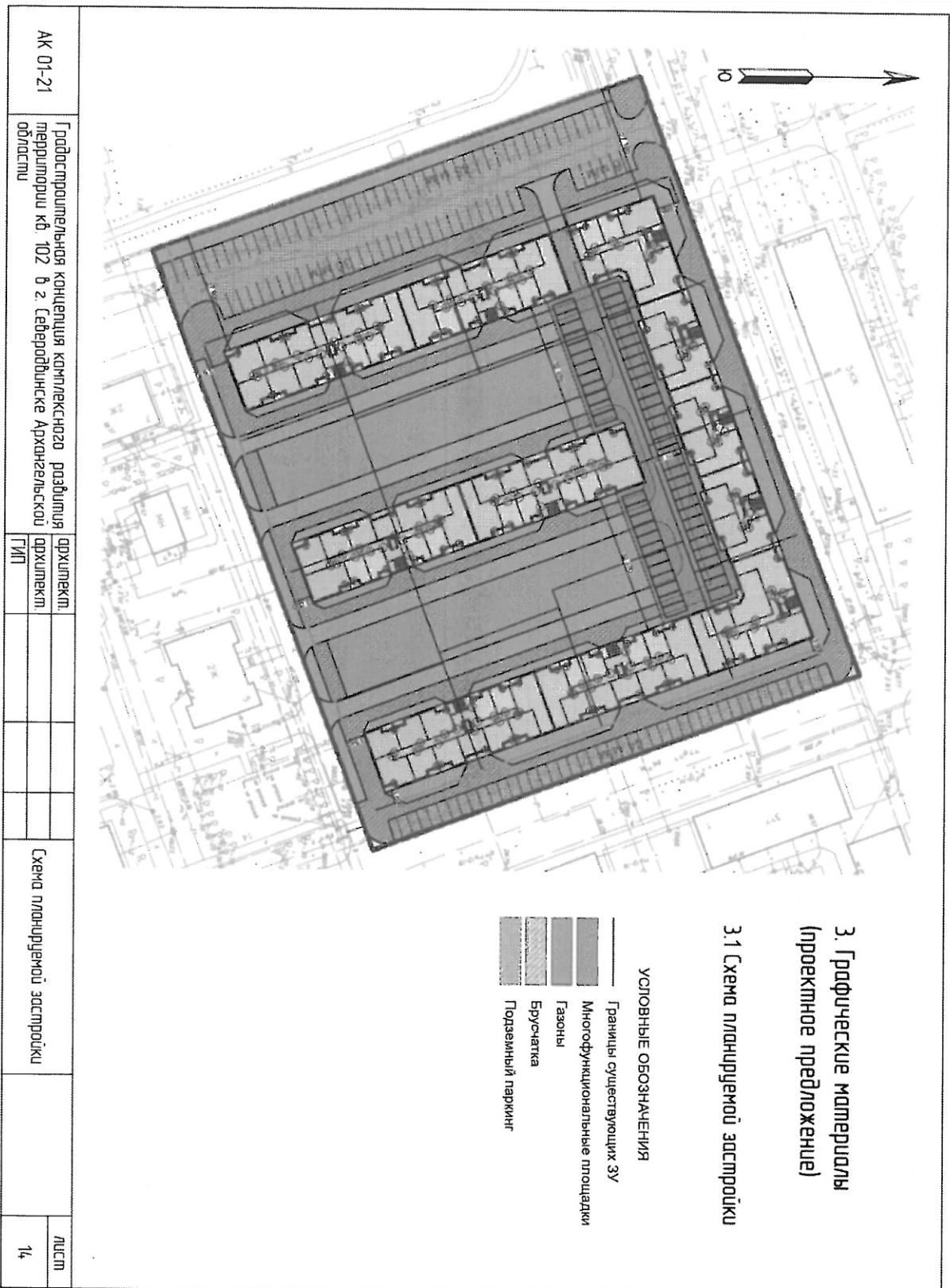
**2.7 Схема транспортного обслуживания территории**



■ проектное пятно застройки кб. 102

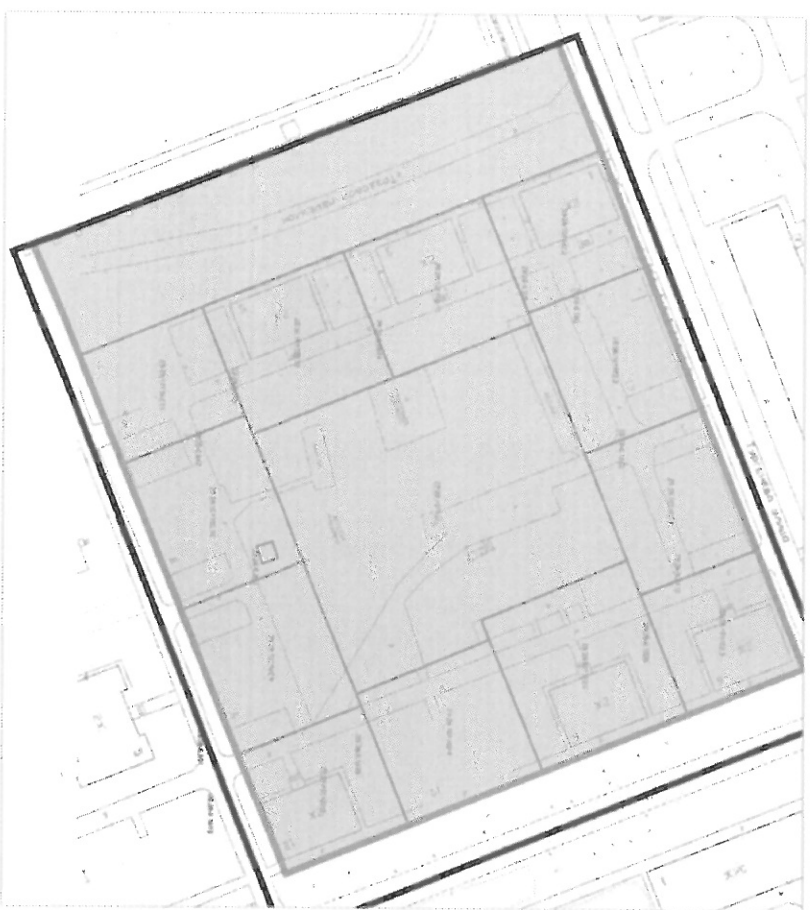
Ближайшая остановка общественного транспорта- остановка "Орбоньница" на ул. Ленина, маршруты автобусов 16, 22

АК 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кб. 102 в г. Северодвинске Архангельской области	архитект. проект ГИП		Схема существующего транспортного обслуживания	лист 13
----------	---	-------------------------	--	--	------------



<p>АК 01-21</p>	<p>Градостроительная концепция комплексного развития территории кб. 102 в г. Северодвинске Архангельской области</p>	<p>архитект. архитект. ГИП</p>				<p>Схема планируемой застройки</p>	<p>лист 14</p>
-----------------	--	--	--	--	--	------------------------------------	--------------------

**3.2 Предложения по установлению границ КРТ и установлению красных линий**



- Границы красных линий
- Схема границ КРТ

АК 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кд 102 в г. Северодвинске Архангельской области	архитект. архитект.	ТИП							лист 15
Схема границ КРТ и красных линий										



### 3.3 Схема предварительного межевания территории

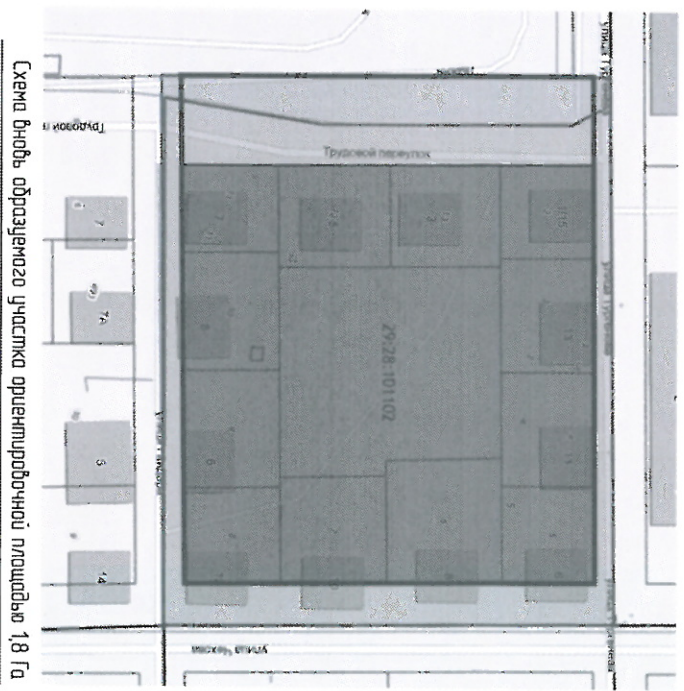
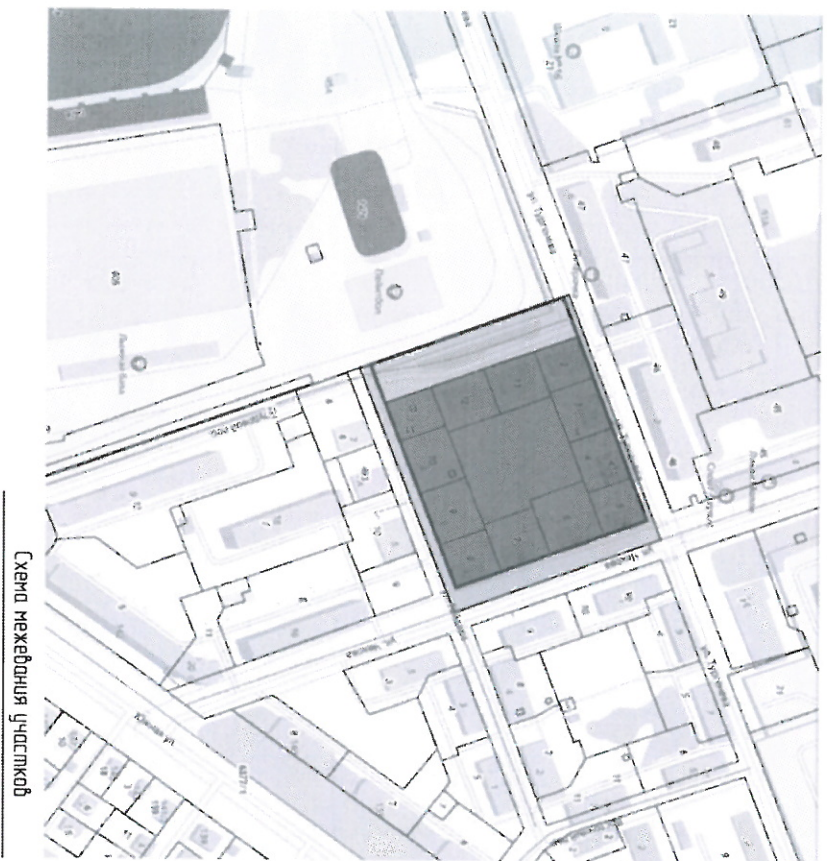


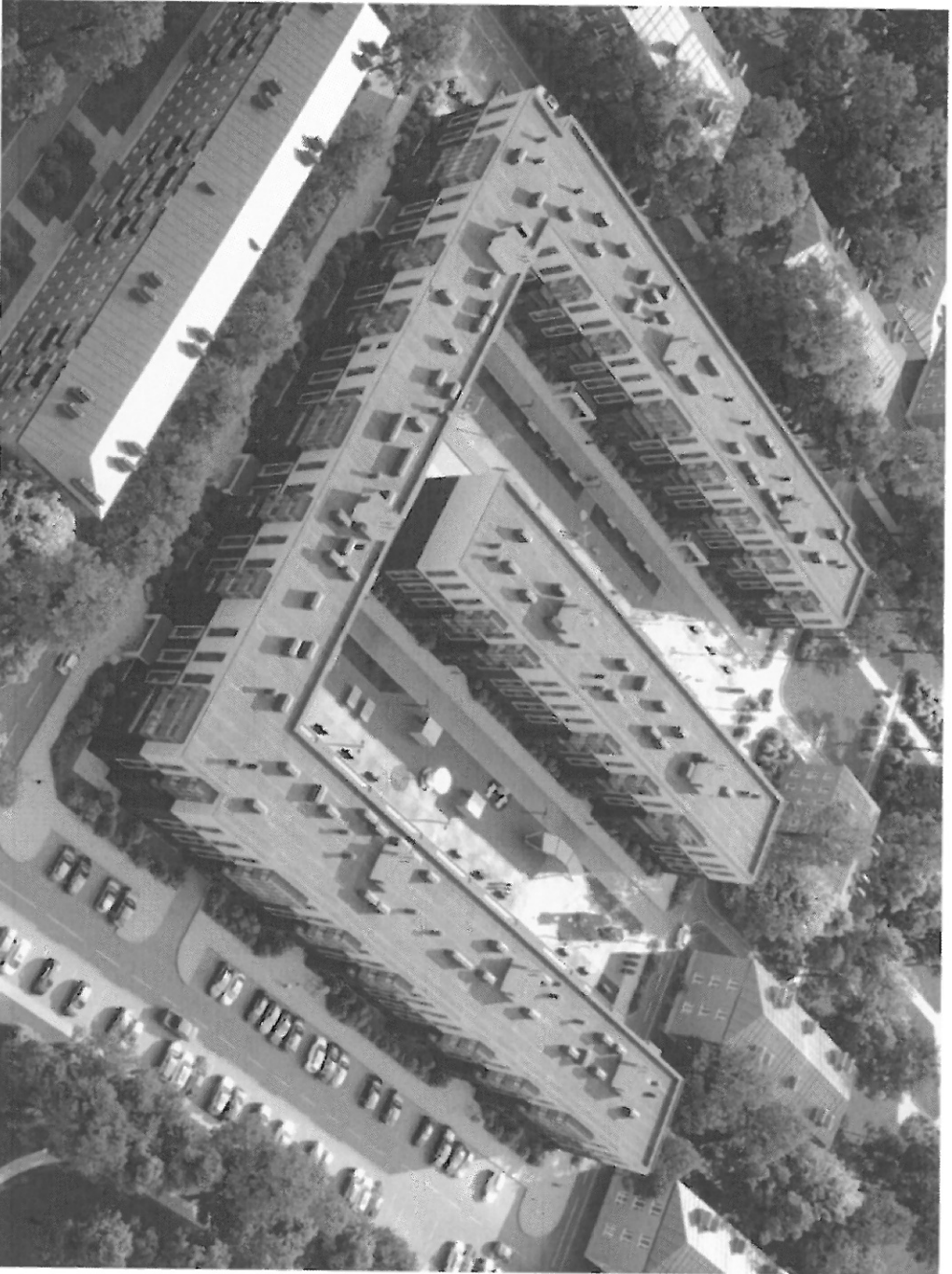
Схема межевания участка

Схема вновь образуемого участка ориентировочной площадью 18 Га



АК 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории к/д. 102 в з. Северодвинске Архангельской области	архитект. проект				Схема предварительного межевания территории	лист 16
----------	--	------------------	--	--	--	---	---------

3.4 Объемно-пространственные решения планируемой застройки



<p>АК 01-21</p>	<p>Градостроительная концепция комплексного развития территории кд 102 в 2 Северодвинске Архангельской области</p>	<p>архитект. архитект ГИП</p>				<p>Общий вид от ул. Тургенева и Грибового переулка</p>	<p>лист 17</p>
-----------------	--	---------------------------------------	--	--	--	--	--------------------



AK 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории к/п. 102 в г. Свердловском Архангельской области					архитект.					Общий вид от ул. Гагарина и ул. Чекова	лист
						Г/П						18



АК 01-21	Градостроительная концепция комплексного развития территории кб. 102 в г. Северодвинске Архангельской области	архитект.						Вид на территорию территории (перспектива)		лист
		ГИП								19

