



Городской округ Архангельской области «Северодвинск»

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ СЕВЕРОВДВИНСКА
ПО ГОРОДСКОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 02.06.2020 № 132-пр
г. Северодвинск Архангельской области

**О подготовке документации
по планировке части территории
градостроительного квартала 100
(земельный участок
29:28:103099:68)**

На основании заявления ООО «Аквилон-Инвест Северодвинск» от 26.02.2020, руководствуясь статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. ООО «Аквилон-Инвест Северодвинск» подготовить за счет собственных средств проект планировки и проект межевания части территории градостроительного квартала 100 (земельный участок 29:28:103099:68) в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области «Квартал 100 в г. Северодвинске».

2. ООО «Аквилон-Инвест Северодвинск» предоставить в Управление градостроительства и земельных отношений Администрации Северодвинска разработанный проект планировки и проект межевания части территории градостроительного квартала 100 (земельный участок 29:28:103099:68) для рассмотрения вопроса об утверждении.

3. Проект планировки и проект межевания части территории градостроительного квартала 100 (земельный участок 29:28:103099:68) разработать в соответствии с прилагаемым к настоящему распоряжению заданием, с соблюдением требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Лесного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Архангельской области и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Архангельской области и муниципального образования «Северодвинск», нормативно-технических документов, специальных нормативов и правил,

в том числе Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск», утвержденных решением Совета депутатов Северодвинска от 26.10.2017 № 9, СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», государственных стандартов, технических регламентов в сфере строительства и градостроительства.

4. Отделу по связям со средствами массовой информации Администрации Северодвинска в течение трех дней со дня принятия настоящего распоряжения опубликовать (обнародовать) настоящее распоряжение в бюллетене нормативно-правовых актов муниципального образования «Северодвинск» «Вполне официально» и разместить на официальном интернет-сайте Администрации Северодвинска.

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительства и земельных отношений Администрации Северодвинска.

И.о. заместителя Главы Администрации
Северодвинска по городскому хозяйству



 А.В. Силин

Приложение к распоряжению заместителя
Главы Администрации Северодвинска
по городскому хозяйству

от 02.06.2020 № 132-р/2

ЗАДАНИЕ

**на разработку проекта планировки и проекта межевания части территории
градостроительного квартала 100 (земельный участок с кадастровым номером
29:28:103099:68)**

1. Вид документа (документации)

Документация по планировке территории – Проект планировки и проект межевания части территории градостроительного квартала 100 (земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:68).

2. Технический заказчик

Администрация муниципального образования «Северодвинск», 164500, Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Плюснина, д. 7.

3. Разработчик документа (документации)

ООО «Аквилон-Инвест Северодвинск», г. Архангельск, ул. Попова, д. 14, офис 634 – Инвестор, с которым заключен инвестиционный контракт о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области.

4. Основание для разработки документа (документации)

Инвестиционный контракт о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области

5. Объект градостроительного планирования или застройки территории, его основные характеристики

Объектом градостроительного планирования является часть территории градостроительного квартала 100 – земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:68, расположенный в районе ул. Ломоносова, д. 77, в Западном планировочном районе.

Общая площадь объекта градостроительного планирования составляет 9,57 га.

Функциональное назначение территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:68 – «ЦДО. Зона деловых, общественных и культурно-бытовых учреждений центральной части города».

Рельеф – спокойный.

Транспортная связь обеспечивается по ул. Ломоносова, улицей общегородского значения.

Транспортная и инженерная инфраструктуры территории земельного участка с кадастровым номером 29:28:103099:68 не сформированы.

Территория земельного участка с кадастровым номером 29:28:103099:68 свободна от застройки.

Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса рефулерного озера № 3 составляют 50 м, береговая полоса – 20 м.

6. Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов документации по планировке территории, последовательность и сроки

выполнения работы

Проект планировки части территории градостроительного квартала 100 (земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:68) (далее по тексту – проект планировки) подготовить в составе:

- 1) основной части, которая подлежит утверждению;
- 2) материалов по обоснованию.

Основная часть проекта планировки должна включать в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - красные линии;
 - границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- 2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;
- 3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать:

- карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города Северодвинска с отображением границ градостроительного квартала 095;
- результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий;
- обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети. В составе схемы организации движения транспорта и пешеходов на соответствующей территории должны быть выполнены чертежи поперечных профилей дорог, улиц, проездов.
- схему границ зон с особыми условиями использования территории, на которой

необходимо отобразить: границы водоохраных и санитарно-защитных зон; границы охранных зон и зон охраняемых объектов; границы зон охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; границы иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

– обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск», утвержденным решением

Совет депутатов Северодвинска от 26.10.2017 № 9;

– схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

– варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах), с отображением проектируемых зданий и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения, территорий отдыха, спорта и другого назначения, улиц, проездов, тротуаров и пешеходных дорожек, зеленых насаждений, парков, скверов и т.п.; территорий, относящихся к различным этапам освоения (строительства, благоустройства и т.д.);

– перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

– перечень мероприятий по охране окружающей среды;

– обоснование очередности планируемого развития территории;

– схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, на которой должны быть отображены:

а) границы города Северодвинска;

б) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, устанавливаемые в основной части проекта планировки территории;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, подлежащих выносу из зоны планируемого размещения линейных объектов;

г) существующие и директивные (проектные) отметки поверхности по осям трасс автомобильных и железных дорог, проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, существующие и директивные (проектные) отметки других элементов планировочной структуры территории для вертикальной увязки проектных решений, в том числе со смежными территориями;

д) проектные продольные уклоны, направление продольного уклона, расстояние между точками, ограничивающими участок с продольным уклоном;

е) горизонтали, отображающие проектный рельеф в виде параллельных линий;

ж) типовые поперечные профили автомобильных и железных дорог, элементы улично-дорожной сети.

Проект межевания части территории градостроительного квартала 100 (земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:68) (далее по тексту – проект межевания) подготовить в составе:

1) основной части, которая подлежит утверждению;

2) материалов по обоснованию.

Основная часть проекта межевания территории должна включать в себя:

1) текстовую часть, включающую в себя:

– перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

– перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

– вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

– целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения

о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

– сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон;

2) чертежи межевания территории, на которых отображаются:

– границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

– красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

– линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

– границы публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории должны включать в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия;

6) границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

По согласованию с заказчиком перечень графических материалов, их содержание могут быть дополнены, масштабы уточнены.

Проект планировки и проект межевания предоставляются разработчиком техническому заказчику на бумажном носителе и в электронном виде в следующем объеме:

– на бумажном носителе в 2 (двух) экземплярах;

– на электронном носителе (на компакт-диске) в 2 (двух) экземплярах.

Электронная версия проекта должна быть выполнена:

– в графической части – с использованием программного расширения «AutoCad» (*.dwg) в системах координат МСК-29 и МСК Северодвинска, а также один экземпляр в формате *.pdf;

– в текстовой части – с использованием текстового редактора «Word».

Текстовая часть проекта должна быть предоставлена в виде пояснительной записки (сброшюрованной книги) в традиционном представлении и на электронном носителе.

Диски должны быть защищены от записи, иметь этикетку с указанием изготовителя, даты изготовления, названия комплекта. В корневом каталоге должен находиться текстовый файл содержания.

Состав и содержание дисков должно соответствовать комплекту документации. Каждый физический раздел комплекта (том, книга, альбом чертежей и т.п.) должен быть представлен в отдельном каталоге диска файлом (группой файлов) электронного документа. Название каталога должно соответствовать названию раздела. Файлы должны открываться в режиме просмотра средствами операционной системы Windows XP / 7.

7. Основные требования к градостроительным решениям

Проектными решениями предусмотреть следующее.

1. Размещение жилого комплекса состоящего не более чем из 9 многоквартирных домов различной этажностью. Максимальная этажность зданий не должна превышать 9 этажей. Общая площадь жилых помещений (квартир) не менее 46 000 кв. м и не более 50 000 кв. м.

Архитектурный облик зданий должен быть выполнен с учетом значимости расположения объектов в центральной части города и согласован с Публично-правовым образованием.

Благоустройство жилого квартала должно выполняться в соответствии с требованиями, установленными Правилами благоустройства территории муниципального образования «Северодвинск», СП 82.13330.2016 «Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75», иными нормативными документами.

Ширину внутриквартальных проездов в жилой зоне предусмотреть не менее 6 м. Ширина дорожек и тротуаров, расположенных на придомовой территории не менее 2,25 м. При организации дорожек и тротуаров необходимо учитывать сложившуюся систему пешеходного движения.

Количество парковочных мест в жилом комплексе для каждого многоквартирного дома должно соответствовать пропорции 350 парковочных мест на 1000 человек. Парковочные места должны быть организованы в соответствии с действующими сводами правил и нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск», утвержденными решением Совет депутатов Северодвинска от 26.10.2017 № 9. При организации парковочных мест открытого типа должно сохраняться общее качество дворового пространства. Комбинирование парковочных мест с озеленением позволит избежать визуального доминирования автомобилей.

Территория жилого комплекса должна быть оборудована специальными площадками для сбора твердых коммунальных отходов закрытого типа. На площадках предусмотреть размещение контейнеров для раздельного сбора отходов (бумага, картон, пластик, стекло), бункер для крупнокабаритных отходов (КГО).

2. Размещение дошкольной образовательной организации (далее – детский сад). Этажность – 2 этажа с техническим подпольем. Высота помещений (от пола до потолка) – 3,0 м. Общее количество мест – не менее 140. Первый этаж предусмотреть под группы раннего возраста (до трех лет). При проектировании детского сада необходимо учесть организацию работы пищеблока полного цикла производства.

Требования к помещению детского сада: в соответствии с требованиями СП 252.1325800.2016 «Свод правил. Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования», СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций», СП 118.13330.2012* «Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009».

Благоустройство площадки и малых архитектурных форм в соответствии с действующими нормативными документами. Обеспечение условий жизнедеятельности маломобильных групп населения согласно требованиям СП 59.13330.2016 «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

Предусмотреть подъездные пути к территории детского сада в асфальтобетонном исполнении.

3. Организация рекреационной зоны вдоль береговой полосы рефулерного озера № 3.

Мероприятия по устройству рекреационной зоны должны быть выполнены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ. Берег должен быть укреплен габионами.

Благоустройство рекреационной зоны должно выполняться в соответствии с требованиями, установленными Правилами благоустройства территории муниципального образования «Северодвинск», СП 82.13330.2016 «Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75», иными нормативными документами.

Рекреационная зона должна быть оборудована сетью прогулочных дорожек, в том числе включая променады вдоль рефулерного озера № 3, (с возможностью совмещения велодорожек путем увеличения ширины дорожки) с местами и зонами, выделенными для отдыха населения, оформленными скамейками, урнами, линиями наружного освещения, открытыми универсальными спортивными площадками (не менее 1 универсальной спортивной площадки), велодорожками (с увязкой к планируемой велосипедной инфраструктуре города), ограждением, обеспечивающим безопасность посетителей при нахождении вблизи водных объектов.

Пешеходные дорожки: исполнение – асфальтобетон, ширина – не менее 3 м.

Велодорожка: исполнение – асфальтобетон, ширина – не менее 2,5 м, протяженность – не менее 450 метров.

Рекреационная зона должна быть оборудована подъездными путями от улиц города, парковочными местами для посетителей рекреационной зоны (60-70 машиномест). Парковочные места должны быть организованы в соответствии с действующими сводами правил.

4. Размещение универсальной спортивной площадки общей площадью 1191,90 кв. м (площадью твердых покрытий – 888,4 кв. м).

Разметка спортивных площадок должна быть выполнена в соответствии с СП 31-115-2006 «Свод правил по проектированию и строительству. Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения».

Покрытие предусмотреть на основе резиной крошки с устройством бетонного основания площадки с уклоном с учетом требований ТУ 2530-001-72119882-2005 «Покрытия на основе резиновой крошки» и СП 70.13330.2012 «Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87».

При проектировании площадки предусмотреть организацию зон для баскетбола, волейбола и мини-футбола.

8. Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки документа (документации)

Содержание и объем необходимой исходной информации определяются разработчиком документации и техническим заказчиком совместно, ее сбор осуществляет разработчик документации.

9. Перечень органов государственной власти Российской Федерации, Архангельской области, иных субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципального образования Архангельской области, согласовывающих данный вид документа (документации)

Проект планировки и проект межевания территории согласовать с заинтересованными организациями, Управлением градостроительства и земельных отношений Администрации Северодвинска, Управление образования Администрации Северодвинска, Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Северодвинска, Комитетом жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи Администрации Северодвинска, Отделом экологии и природопользования Администрации Северодвинска, цехом № 19 АО «ПО «Севмаш», СМУП «Горсвет»,

ПАО «ТГК-2», ПАО «Ростелеком», Северодвинскими РЭС ПО «Архангельские электрические сети». Согласование документации с заинтересованными организациями проводит разработчик документации.

10. Требования к разрабатываемому виду документа (документации)

Требования к качеству выполнения работ – соблюдение требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Архангельской области и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Архангельской области и муниципального образования «Северодвинск», нормативно-технических документов, специальных нормативов и правил, в том числе Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Северодвинск», Правил землепользования и застройки муниципального образования «Северодвинск» (I раздел – город Северодвинск), СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», государственных стандартов, технических регламентов в сфере строительства и градостроительства, настоящего Задания.

11. Состав и порядок проведения предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий

Проект планировки и проект межевания надлежит выполнить на топографическом плане.

12. Порядок проведения согласования и экспертизы документации

Порядок согласования документации:

- предварительное рассмотрение основных проектных решений подготовленной документации Администрацией Северодвинска;
- согласование документации с заинтересованными организациями;
- доработка документации, устранение замечаний (недостатков);

Публичные слушания по рассмотрению документации проводятся в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в сфере градостроительства на территории муниципального образования «Северодвинск», утвержденным решением Совета депутатов Северодвинска от 21.06.2018 № 86.

Доработка документации по результатам рассмотрения Администрацией Северодвинска и заинтересованных организаций и на публичных слушаниях, в случае наличия замечаний (предложений), осуществляется разработчиком документации без дополнительной оплаты.

13. Дополнительные требования для зон с особыми условиями использования территорий

Проект планировки и проект межевания подготовить в соответствии с требованиями законодательства, в том числе природоохранного, на всех чертежах проекта планировки должны быть обозначены зоны с особыми условиями использования территории.

14. Иные требования и условия

Разработанная с использованием компьютерных технологий документация должна отвечать требованиям государственных стандартов и требованиям по формированию информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.