

ООО «ДОМОСТРОЙ»

Регистрационный номер члена в государственном реестре СРО:
0207 от 05.02.2018 саморегулируемых организаций СРО-П-111-11012010

Заказчик – Управление экономического
развития администрации городского округа
Архангельской области «Котлас»

Проект внесения изменений в проект планировки
территории и проект межевания территории Южного
района города Котласа в границах квартала №10

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Том 1

Директор

А.С. Козлов

ГИП

И.Н. Мосеева

г. Котлас
2023 г.

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	178-23-ППТ-ОЧ	Часть 1. (Подлежит утверждению) Проект планировки территории. Основная часть.	
	178-23-ППТ-ОЧ.ГЧ	Проект планировки территории. Графическая часть	

Согласовано	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	178-23-ППТ-ОЧ.СП			
Разработал		Мосеева			12.23	Состав проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
Н.контроль		Марышева			12.23		ООО «ДОМОСТРОЙ»		
ГИП		Мосеева			12.23				

Введение

Настоящий проект внесения изменений в проект планировки территории Южного района города Котласа в границах квартала №10 подготовлен для определения месторасположения границы земельного участка, на котором планируется к размещению многоквартирный дом.

Заказчик – Управление экономического развития администрации городского округа Архангельской области «Котлас».

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории в границах 10 квартала в Южном районе города Котласа, ограниченного улицами пр. Мира, ул. Ушинского, ул. Кедрова, ул. Стефановской выполнен ООО «ДОМОСТРОЙ» на основании:

- Постановление администрации городского округа «Котлас» от 28 февраля 2022 г. № 382 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории Южного района города Котласа в границах квартала № 10».

- Муниципального контракта №15/2023 от 16 октября 2023г.

- Проект планировки Южного района и проект межевания территории кварталов №7, №7-А, №10, №11, №12, №15, №16, №20 Южного района города Котласа, утвержденный постановлением администрации МО «Котлас» от 05 апреля 2010 г. № 609 (в ред. постановлений от 09 июня 2014 г. № 1207, от 24 мая 2018 г. № 1088).

- Технического задания на подготовку документации по планировке – внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории Южного района города Котласа в границах квартала № 10.

Перечень документов, используемых при подготовке проекта межевания территории:

Генеральный план Городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденным Министерством строительства и архитектуры Архангельской от 14.06.2023г. №28-п;

Правил землепользования и застройки городского округа Архангельской области "Котлас" утв. постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 14 июня 2023г. №28-п.

Кадастровый план территории квартала 29:24:050104;

Топографический план территории в масштабе 1:500.

Материалы проекта межевания территории содержат сведения об образуемых, изменяемых земельных участках; сведения об образуемых земельных участках, 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.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 29:24:050104. Площадь квартала 96767,59 кв.м.

Согласно ст. 42 ГК РФ подготовка проектов планировки территории для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территории общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

178-23-ППТ-ОЧ

						178-23-ППТ-ОЧ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Мосеева			12.23	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
ГИП		Мосеева			12.23		ООО «ДОМОСТРОЙ»		

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

Данный проект внесения изменений в проект планировки включает один вариант планировочного и объемно-планировочного решения застройки территории.

Объемно-пространственные решения или 3d-модель не разрабатывались по решению технического заказчика.

Согласно генеральному плану, в границах планировочного района, не предусмотрено размещение объектов федерального значения.

1. Градостроительная ситуация

Город Котлас расположен в юго-восточной части Архангельской области, в 600км от г. Архангельска, у слияния рек М. Северная Двина и Вычегда на надпойменных террасах и характеризуется в основном ограниченными для застройки инж.-геологическими условиями (близкое залегание грунтовых вод, заболачивание, развитие плоского рельефа с уклонами поверхности до 5%). Площадь города составляет 6803.9га.

Проектируемая территория расположена в Южном районе города Котласа, ограниченном улицами пр. Мира, ул. Ушинского, ул. Кедрова, ул. Стефановской. Кадастровый квартал 29:24:050104. Площадь квартала 96767,59 кв.м. Имеет сформированную внутриквартальную систему проездов. Транспортная связь с другими частями города через связь с автомобильными дорогами по ул. Ушинского, ул. Стефановская, пр. Мира и ул. Кедрова. В настоящее время территория застроена объектами жилого назначения, имеется один магазин.

В таблице 1 приведен список существующих на территории зданий.

№п/п	Наименование	Кол-во, шт	Этажность
1	Множкквартирный жилой дом (стр. литер 1) по адресу: ул.Ушинского, д.20	1	5
2	Множкквартирный жилой дом (стр. литер 2) по адресу: ул.Ушинского, д.22	1	5
3	Множкквартирный жилой дом (стр. литер 3) по адресу: пр-кт Мира, д.11	1	5
4	Множкквартирный жилой дом (стр. литер 5) по адресу: пр-кт Мира, д.11а	1	5
5	Множкквартирный жилой дом (стр. литер 7) по адресу: пр-кт Мира, д.9	1	5
6	Множкквартирный жилой дом (стр. литер 8) по адресу: ул. Кедрова, д.31	1	3
7	Множкквартирный жилой дом (стр. литер 8А) по адресу: ул. Кедрова, д.31а	1	5
8	Множкквартирный жилой дом (стр. литер 9) по адресу: пр-кт Мира, д.7	1	5
9	Множкквартирный жилой дом (стр. литер 13) по адресу: ул. Стефановская, д.21	1	5
10	Множкквартирный жилой дом (стр. литер 12) по адресу: пр-кт Мира, д.5	1	6
11	Блокированный жилой дом (две блок секции) по адресу: ул. Кедрова, д.25, д.25А	1	2
12	Блокированный жилой дом (две блок секции) по адресу: ул. Кедрова, д.25б, д.25в	1	2

						Лист
						3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

13	Блокированный жилой дом (три блок секции) по адресу: ул. Кедрова, д.25г, д.25е, д.25д	1	2
14	Блокированный жилой дом (две блок секции) по адресу: ул. Кедрова, д.27, д.27а	1	2
17	Магазин, по адресу пр-кт Мира, д.9а	1	1
18	Трансформаторная подстанция, по адресу: квартал №10 стр.лит.7а	1	1
19	Трансформаторная подстанция, по адресу: квартал №10 стр.лит.15	1	1

Планировочная структура и архитектурно-планировочное решение проекта планировки разработана в соответствии с общими принципами, заложенными Генеральным планом Городского округа «Котлас».

В основу предполагаемого градостроительного решения заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- создание законченных ансамблей застройки;
- сохранение существующей планировочной застройки;
- организация транспортных и пешеходных потоков.

Архитектурно-планировочное решение проектируемого квартала выполнено с учетом существующей ситуации.

В данный проект проекта планировки закладываются следующие принципы:

- повышение показателя жилой застройки квартала.

2. Цель разработки проекта

Целью разработки проекта является:

- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов;

- размещение одного 5-ти этажного многоквартирного дома на территории, расположенной по улице Кедрова, между земельными участками с кадастровыми номерами 29:24:050104:579 и 29:24:050104:1088. (территориальная зона – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (кодировое обозначение Ж3));

- сохранение решение проекта планировки территории Южного района в части размещения общеобразовательной школы в пределах территориальной зоны – Зоны объектов образования и просвещения (кодировое обозначение ОД2.1).

3. Положение о размещении объектов капитального строительства

Согласно ПЗЗ городского округа «Котлас» в границах проектируемой территории расположены зоны градостроительного зонирования:

1. Ж1.3 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки;
2. Ж3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
3. ОД2.1 – зона объектов образования и просвещения.

Ж1.3

Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

- Для индивидуального жилищного строительства;
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- Блокированная жилая застройка
- Предоставление коммунальных услуг

						178-23-ППТ-ОЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- Магазины
- Улично-дорожная сеть
- Благоустройство территории
- Размещение гаражей для собственных нужд

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

Условно разрешенные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков: не установлены.

В соответствии с ПЗЗ утв. Постановление Министерства строительства и Архитектуры Архангельской области от 14 июня 2023г. №28-п. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 1

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия					
	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	<p>1.1. минимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства – 400 кв. м; - для блокированной жилой застройки – 300 кв. м на блок жилого дома блокированной застройки; - для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 750 кв. м; - для предоставления коммунальных услуг – 4 кв. м; - для магазинов – 800 кв. м; - для благоустройства территории – 2 кв. м; - для размещения гаражей для собственных нужд – 10 кв.м. <p>1.2. максимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв. м; - для блокированной жилой застройки – 1200 кв. м на блок жилого дома блокированной застройки; - для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 8000 кв. м; - для предоставления коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для магазинов – 5000 кв. м; - для благоустройства территории – 10000 кв. м; - для размещения гаражей для собственных нужд – 50 кв.м. <p>1.3. минимальная ширина земельного участка по уличному фронту для:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуального жилищного строительства – 25 м (указанная норма применяется только в отношении земельных участков, образованных и поставленных на государственный кадастровый учет после 1 января 2020 года); - иных объектов капитального строительства – не подлежит установлению. 					
	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	<p>2.1. от красной линии до размещения зданий, строений, сооружений (до линии застройки):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) от красной линии улиц – 6* м; 2) от красной линии проездов – 3 м. <p>Примечание: * – в сложившейся жилой застройке допускается уменьшение минимального отступа до сложившейся линии застройки жилыми домами.</p> <p>2.2. от иных границ земельных участков:</p> <p>при условии расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», нормами</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	178-23-ППТ-ОЧ	Лист
							5

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		освещенности, приведенными в СП 52.13330.2016 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*», а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»: для индивидуальных жилых домов – 3 м; для хозяйственных построек – 1 м; для иных объектов капитального строительства – 3 м.
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции: - жилых домов – до 3 надземных этажей, включая мансардный; - иных объектов капитального строительства – не подлежат установлению и определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами. 3.2. предельная высота зданий, строений, сооружений при новом строительстве или реконструкции: - жилых домов – не более 20 м в коньке кровли; - хозяйственных построек – не более 5 м в коньке кровли; - иных объектов капитального строительства – не более 5,0 м; Исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) для индивидуальных жилых домов – 30 %; 2) для жилых домов блокированной застройки – 30 %; 3) малоэтажных многоквартирных жилых домов – 40 %; 4) иных объектов капитального строительства – 20 %.

ЖЗ

Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

- Среднеэтажная жилая застройка;
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- Блокированная жилая застройка;
- Предоставление коммунальных услуг;
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- Бытовое обслуживание;
- Магазины;
- Общественное питание;
- Обеспечение занятий спортом в помещениях;
- Площадки для занятий спортом;
- Улично-дорожная сеть.

Перечень условно разрешенных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Деловое управление
- Гостиничное обслуживание

						178-23-ППТ-ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

В соответствии с ПЗЗ утв. Постановление Министерства строительства и Архитектуры Архангельской области от 14 июня 2023г. №28-п. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 2

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия					
	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	<p>1.1. минимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для среднеэтажной жилой застройки – 1000 кв. м; - для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 750 кв. м. - для предоставления коммунальных услуг – 4 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – 50 кв. м; - для бытового обслуживания – 400 кв. м; - для магазинов – 800 кв. м; - для общественного питания – 125 кв.м; - для обеспечения занятий спортом в помещениях – 500 кв. м; - для площадок для занятий спортом – 500 кв. м; - для благоустройства территории – 2 кв. м. <p>1.2. максимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для среднеэтажной жилой застройки – 12500 кв. м; - для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 8000 кв. м; - для предоставления коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для бытового обслуживания – 2000 кв. м; - для магазинов – 5000 кв. м; - для общественного питания – 2500 кв.м; - для обеспечения занятий спортом в помещениях – 5000 кв. м; - для площадок для занятий спортом – 5000 кв. м; - для благоустройства территории – 10000 кв. м. 					
	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	<p>2.1. от красной линии до размещения зданий, строений, сооружений (до линии застройки):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) от красной линии улиц – 6 м; 2) от красной линии проездов – 6 м. <p>2.2. от иных границ земельных участков – 3 м, при условии расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2016 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*», а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».</p>					
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	<p>3.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - среднеэтажных многоквартирных жилых домов – до 8 этажей; - малоэтажных многоквартирных жилых домов – до 4 этажей; - иных объектов капитального строительства – до 4 этажей. <p>3.2. предельная высота зданий, строений, сооружений при новом строительстве или реконструкции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - среднеэтажных жилых домов – не более 30 м в коньке кровли; - малоэтажных многоквартирных жилых домов – не более 15 м в 					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	178-23-ППТ-ОЧ	Лист 7

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		коньке кровли; - иных объектов капитального строительства – не более 10,0 м. Исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) для малоэтажных многоквартирных жилых домов – 40 %; 2) для среднеэтажных многоквартирных жилых домов – 40 %; 3) для иных объектов капитального строительства – 20 %.

ОД2.1

Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

- Общежития
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Государственное управление
- Деловое управление

Перечень условно разрешенных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

В соответствии с ПЗЗ утв. Постановление Министерства строительства и Архитектуры Архангельской области от 14 июня 2023г. №28-п. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 3

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	1.1. Минимальная площадь земельного участка: - для общежития – 1000 кв. м; - для дошкольного, начального и среднего общего образования – 1000 кв. м; - для среднего и высшего профессионального образования – 1000 кв. м; - для государственного управления – 200 кв. м; - для делового управления – 200 кв. м. 1.3. Максимальная площадь земельного участка: - для общежития – 10000 кв. м; - для дошкольного, начального и среднего общего образования – 45000 кв. м; - для среднего и высшего профессионального образования – 60000 кв. м; - для государственного управления – 5000 кв. м; - для делового управления – 4500 кв. м.
	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест	2.1. от красной линии до размещения зданий, строений, сооружений (до линии застройки): 1) от красной линии улиц – 6 м; 2) от красной линии проездов – 6 м;

						178-23-ППТ-ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
	допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3) до детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ (стен здания) – 25 м. 2.2. от иных границ земельных участков: при условии расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*», а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» и не менее 3 м от границ земельных участков;
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции – не более 3 этажей. 3.2. предельная высота зданий, строений, сооружений при новом строительстве или реконструкции – не подлежит установлению и определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами.
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) для малоэтажных многоквартирных жилых домов – 40 %; 2) для объектов образования – 20 %; 3) для иных объектов капитального строительства – 20 %.

4. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства

Таблица 4

Функциональные зоны По генеральному плану городского округа Архангельской области «Комлас»	Коэффициент плотности застройки		Коэффициент застройки	
	Параметр функциональной зоны	Проектное решение	Параметр функциональной зоны	Проектное решение
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	0.4	0.32	0,3	0,21
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0.9	0.9	0.4	0.22
Зона специализированной общественной застройки	2.4	0.25	0.8	0.13

5. Расчет численности проживающих людей

Расчет численности проживающих людей в жилых домах выполнен исходя из нормативных показателей п. 5.6 таблицы №2 СП 42.13330.2016. Тип жилого дома по уровню комфортности – муниципальный. Норма площади квартир в расчете на одного человека – 20 кв.м. Из расчета 3345 кв.м общей площади квартир – 167 чел.

						178-23-ППТ-ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

6. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории для жилой зоны

Характеристики планируемого одного 5-этажного многоквартирного жилого дома представлены в таблице:

Таблица 5

№п/п	Наименование	Кол-во
1	Площадь земельного участка	4296 кв.м
2	Количество надземных этажей	5 эт.
3	Площадь планируемой застройки	948.5 кв.м
4	Площадь озеленения	1390 кв.м
5	Площадь твердых покрытий проездов, тротуаров, стоянок	1560 кв.м

Таблица 6

Площади элементов благоустройства согласно таблицы 8.1 СП 476.1325800.2020 Расчет выполнен для расчетного периода			
Назначение площадки	Удельный размер площадок общего пользования, на одного жителя кв.м	Минимальный размер одной площадки, кв.м.	Расчетный период строительства, кв.м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.4-0.7	66.8	133.8
Для отдыха взрослого населения	0.1-0.2	16.7	33.45
Для занятия физкультурой	0.5-0.7	83.5	184
Для хозяйственных целей	0.03	10	67
Площадка для выгула собак	На квартал	400-600	400

Места размещения хозяйственных площадок (включая сооружения для сбора ТБО) располагаются, соблюдая санитарные расстояния от окон жилых зданий и площадок общего пользования. Согласно таблице 8.1 СП 476.1325800.2020 «Правил планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» удельная площадь площадки для выгула собак – 400-600 кв.м. Проектом предусмотрено разместить площадку для выгула собак на соседней территории, с восточной стороны квартала, за границами планировочного района на расстоянии не менее 40м от окон жилых и общественных зданий.

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки объекта пятиэтажного жилого дома и предельно разрешенных параметров.

Таблица 7:

№п/п	Наименование	ПЗЗ	Планируемые	Вывод о соответствии /не соответствии
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	1000 кв. м	4296 кв.м	Соответствует
2	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40 %;	22%	Соответствует
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	До 8 эт.	5	Соответствует

						178-23-ППТ-ОЧ	Лист 10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Таблица 10

Расположение объекта	Согласно РНГП машино-мест (всего)/ количество машино-мест для МГН (в т.ч.)	Существующее положение, машино-мест(всего)/ количество машино-мест для МГН (в т.ч.)
Существующая жилая застройка		
Множкквартирный жилой дом (стр. литер 1) по адресу: ул.Ушинского, д.20 –жилая площадь квартир- 2390 кв.м	10/1	12/2
Множкквартирный жилой дом (стр. литер 2) по адресу: ул.Ушинского, д.22 жилая площадь квартир- 2660 кв.м	11/2	34/4
Множкквартирный жилой дом (стр. литер 3) по адресу: пр-кт Мира, д.11 жилая площадь квартир- 4440 кв.м	19/2	58/6
Множкквартирный жилой дом (стр. литер 5) по адресу: пр-кт Мира, д.11а жилая площадь квартир- 1415 кв.м	6/1	41/5
Множкквартирный жилой дом (стр. литер 7) по адресу: пр-кт Мира, д.9 жилая площадь квартир- 3170 кв.м	13/2	28/3
Множкквартирный жилой дом (стр. литер 8) по адресу: ул. Кедрова, д.31 жилая площадь квартир- 1090 кв.м	5/1	25/3
Множкквартирный жилой дом (стр. литер 8А) по адресу: ул. Кедрова, д.31а жилая площадь квартир- 1050 кв.м	5/1	35/4
Множкквартирный жилой дом (стр. литер 9) по адресу: пр-кт Мира, д.7 жилая площадь квартир- 3940 кв.м	17/2	30/3
Множкквартирный жилой дом (стр. литер 13) по адресу: ул. Стефановская, д.21 жилая площадь квартир- 1850 кв.м	8/1	36/4
Множкквартирный жилой дом (стр. литер 12) по адресу: пр-кт Мира, д.5 жилая площадь квартир- 3450 кв.м	15/2	56/6
ИТОГО	109/15	355/44
Расположение объекта	Согласно РНГП машино-мест(всего)/ количество машино-мест для МГН (в т.ч.)	Проектируемое значение, машино-мест
Расчетный период строительства		
Множкквартирный жилой дом (№15 здания по плану) жилая площадь квартир- 1474 кв.м	6/1	19–количество наземных парковок, в границах земельного участка, включая 2 машино-места для МГН

Дошкольные, общеобразовательные организации

Расчет минимального количество машино-мест выполнен согласно Региональным Нормативам градостроительного проектирования Архангельской области, утв. постановление Правительства АО от 04.05.2022г. №570-пп.

Для общеобразовательной школы на 264 учащихся: 1 маш.-место на 100 учащихся и 7машино-мест на 100 работников. Принятое количество – 10 маш.-мест, включая 1 маш.место для МГН. Располагаются вдоль ул. Кедрова, в красных линиях улицы.

						178-23-ППТ-ОЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

6.2.1 Детские дошкольные учреждения

Ближайшие существующие дошкольные учреждения, расположенные в смежных микрорайонах:

– Детское дошкольное учреждение детский сад №17 «Колобок» по адресу г. Котлас, ул. Кедрова, д.19. на 250мест.

Расчетные нормы по детским дошкольным учреждениям для проектируемой территории обеспечиваются в радиусе 500 м в количестве 250мест. Обеспеченность выполняется. Доступность в радиусе не более 800 м (для стесненной городской застройки) – выполняется.

– Планируемое строительство Детского садика на территории 12 квартала, на расстоянии 560м от проектируемой территории.

6.2.2 Общеобразовательные учреждения

Ближайшие существующие общеобразовательные учреждения расположены в смежных микрорайонах:

– Средняя школа №105 по адрес г. Котлас, переулок Таежный, д.4 на 860 мест, расположена на расстоянии 800м, от проектируемой территории. Доступность в радиусе не более 800 м (для стесненной городской застройки) – выполняется.

– Планируемое строительство общеобразовательной школы на 240 мест в границах рассматриваемой территории 10 квартала, на расстоянии 150м от проектируемой территории.

6.2.3 Магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания

– Магазин «Пятерочка» по адресу г. Котлас, пр-кт Мира, д. 9А (на проектируемой территории);

– Магазин «Магнит» по адресу г. Котлас, ул. Ушинского, д.28;

– Торговый центр «Столица» по адресу г. Котлас, пр-кт Мира, д.18.

– Торговый центр «Семеновский» по адресу г. Котлас, пр-кт Мира, д.19-а.

Проектируемая территория находится в пределах радиуса обслуживания данными предприятиями, доступность выполняется.

6.2.4 Объекты физической культуры и спорта местного значения

Ближайшие существующие объекты физической культуры и спорта городского значения выполняются в границах городского округа Котлас:

–Комплекс открытых спортивных площадок на базе средней школы №105 по адрес г. Котлас, переулок Таежный, д.4;

– ДЮСШ №1 «Салют» спортивная школа, с бассейном по адресу г. Котлас, ул. Невельской дивизии, д.1;

– Стадион «Локомотив» по адресу г. Котлас, ул. Маяковского, д.32-а.

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается, и не превышает 30 мин.

6.2.5. Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

В шаговой доступности расположены предприятия бытового обслуживания:

– Торговый центр «Столица» по адресу г. Котлас, пр-кт Мира, д.18.

– Торговый центр «Южный» по адресу г. Котлас, ул. Маяковского, д.44;

– Торговый центр «Грошук» по адресу г. Котлас, ул. Маяковского, д.46.

– Почтовое отделение Почта №165305 по адресу г. Котлас, пр-кт Мира, д.21В.

Доступность предприятий коммунального-бытового обслуживания и связи обеспечивается, и не превышает 30 мин.

6.2.6. Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Уровень обеспеченности учреждениями объектами культуры и социального обеспечения такими как:

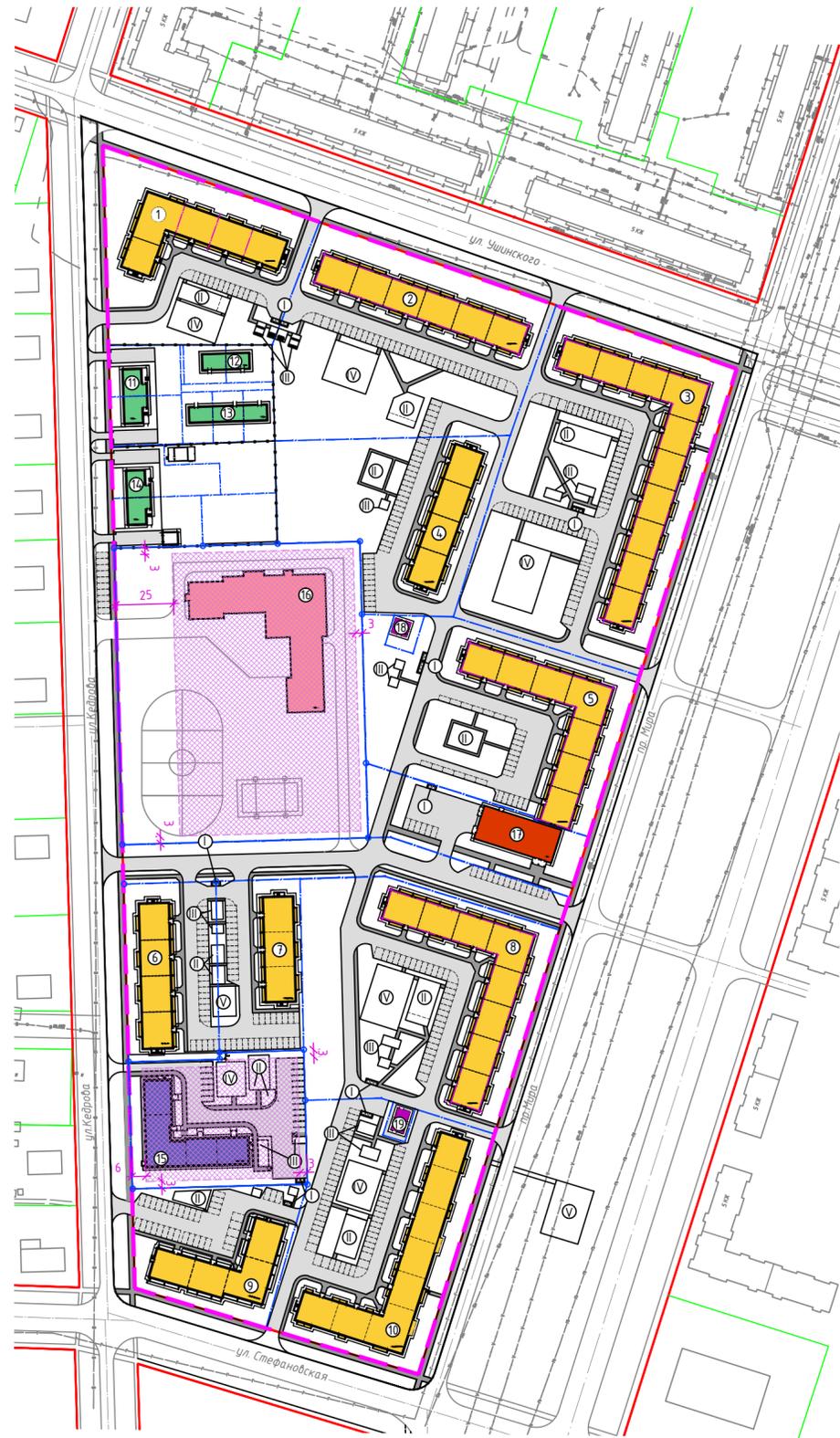
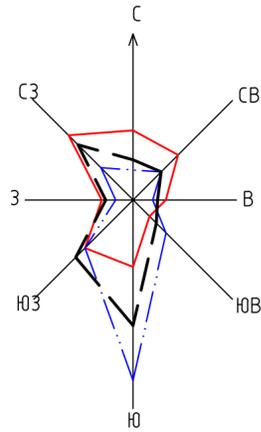
– дом культуры, кинотеатр, драмтеатр;

–библиотеки;

– выставочные залы, музеи.

Выполняется в границах городского округа Котлас.

План планировка территории с эскизом застройки.
М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Здания и сооружения

- Существующие многоквартирные жилые дома
- Существующие блокированные жилые здания
- Существующие общественные здания
- Существующие объекты инженерного обеспечения
- Проектируемые общественные здания
- Проектируемые многоквартирные жилые здания
- Границы квартала, совпадают с красными линиями
- Красные линии
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Номер на плане	Наименование объекта	Кол-во, шт	Этажность	Мат. стен	Кол-во квартир	Примечание
СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ						
1	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 1)	1	5	кирпич	75	
2	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 2)	1	5	кирпич	90	
3	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 3)	1	5	кирпич	153	
4	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 5)	1	5	кирпич	55	
5	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 7)	1	5	кирпич	109	
6	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 8)	1	3	кирпич	30	
7	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 8А)	1	5	кирпич	45	
8	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 9)	1	5	кирпич	99	
9	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 13)	1	6	кирпич	65	
10	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 12)	1	6	кирпич	109	
11	Блокированный жилой дом(две блок секции)	1	2	кирпич	-	
12	Блокированный жилой дом(две блок секции)	1	2	кирпич	-	
13	Блокированный жилой дом(три блок секции)	1	2	кирпич	-	
14	Блокированный жилой дом(две блок секции)	1	2	кирпич	-	
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ						
15	Многоквартирный жилой дом (стр. литер 11)	1	5	кирпич	65*	
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (перспективное строительство)						
16	Общеобразовательная школа на 264 уч-ся	1	2	кирпич	-	по аналогии с ТП 224-01-067.88
СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ						
17	Магазин	1	1	мет.	-	
СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ						
18	Трансформаторная подстанция	1	1	мет.	-	
19	Трансформаторная подстанция	1	1	мет.	-	
ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ						
I	Площадка для мусороконтейнеров	9	-	-		
II	Площадка для отдыха детей и взрослых	11	-	-		
III	Площадки для хозяйственных нужд	19	-	-		
IV	Площадка для занятий физкультурой	7	-	-		
V**	Площадка для выгула собак	1				

* - количество квартир указано ориентировочно

** - возможное размещение

178-23-ППТ-ОЧ.ГР					
Планировка территории - внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории Южного района города Котласа в границах квартала №10					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработ.		Мосеева			12.23г.
г. Котлас, Южный район, квартал №10				Стадия	Лист
				П	1
Листов				1	
План планировки территории с эскизом застройки. М 1:2000				ООО "ДОМОСТРОЙ"	
ГИП	Мосеева				12.23г.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.