

ИП Глазачев Н.А.

Регистрационный номер П-031-353603791701-1077

Саморегулируемая организация Ассоциация
«Объединение проектировщиков» (СРО-П-031-28092009)

Заказчик Попов Н.А., Попова О.Н.

*Проект внесения изменений в проект планировки
территории Южного района и проект межевания
территории кварталов № 7, № 7-А, № 10, № 11, № 12,
№ 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа в
части квартала № 7*

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть

Том 1

2024-ППТ-ОЧ

ГИП

Глазачев Н.А.

г. Котлас
2024 г.

Состав проектной документации				1
Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание	
1	2024-ППТ-ОЧ	Проект планировки территории. Основная часть (подлежит утверждению)		
2	2024-ППТ-МО	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
3	2024-ПМТ-ОЧ	Проект межевания территории. Основная часть (подлежит утверждению)		
4	2024-ПМТ-МО	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		

Пояснительная записка

Введение

Настоящий проект внесения изменений в проект планировки территории Южного района и проект межевания территории кварталов №7, №7-А, №10, № 11, № 12, № 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа в части квартала №7, выполнен с целью:

- Предусмотреть объединение границ земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050102:1410, 29:24:050102:1409 в единый земельный участок и в его границах предусмотреть размещение магазина.

Заказчик – Попов Н.А, Попова О.Н.

Проект внесения изменений в проект планировки территории Южного района и проект межевания территории кварталов № 7, № 7-А, № 10, № 11, № 12, № 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа в части квартала № 7, выполнен на основании:

- генерального плана городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 13.04.2023 № 5-п;

- правил землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 14.06.2023 № 5-п

- проекта планировки Южного района и проекта межевания территории кварталов №7, №7-А, №10, №11, №12, №15, №16, №20 Южного района города Котласа, утвержденного постановлением администрации МО «Котлас» от 05.04.2010 № 609 ((в редакции постановлений администрации муниципального образования «Котлас» от 07.12.2010 № 2942, от 09.06.2014 № 1207, от 14.10.2014 № 2426, от 18.02.2015 № 456, от 10.03.2016 № 582, от 02.02.2017 № 213, от 28.03.2017 № 644, от 06.07.2017 № 1531, от 24.05.2018 № 1088, от 10.01.2019 № 8, от 21.02.2020 № 355, от 27.05.2020 № 950, от 18.05.2021 № 942, постановления администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 09.02.2024 № 299, от 11.04.2024 № 822);

- в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации,

- Градостроительным кодексом Архангельской области;

- приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории»;
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;
- СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75;
- СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;
- региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 № 123-пп (с изменениями).
- правилами благоустройства территории городского округа «Котлас», утвержденными решением Собрания депутатов МО «Котлас» от 19.10.2017 № 237-н (с изменениями).
- Постановления Администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 29 марта 2024г. №730 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории Южного района и проект межевания территории кварталов №7, №7-А, №10, № 11, № 12, № 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа в части квартала №7.

Объектом градостроительного планирования является квартал № 7 Южного района города Котласа, ограниченный улицами улица Ушинского, переулок Таёжный, улица 70 лет Октября, проспект Мира.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах разработки документации составляет 130000 кв.м.

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.

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.

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1. Чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
А. красные линии;
Б. границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
В. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.*
- 2. 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;*
- 3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.*

1. 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, в квартал №7 ограниченного улица Ушинского, переулок Таёжный, улица 70 лет Октября, проспект Мира.

Площадь квартала №7 равна - 130000 кв.м.

Сформированная внутриквартальная система проездов - отсутствует. Транспортная связь с другими частями города через городские автомобильные дороги, расположенные по границам квартала №7, автомобильные дороги по улицам Ушинского, переулок Таёжный, улица 70 лет Октября, проспект Мира.

В настоящее время территория квартала №7 застроена объектами:

- семь многоквартирных жилых дома;
- один торгово-развлекательный центр с пристроенным торговым центром;
- общеобразовательная школа на 860 учащихся №105
- одним строящийся магазин;
- магазин;

Перспективное строительство:

- магазин продовольственных товаров и пункт бытового обслуживания

Планируемое строительство:

- магазина, на месте существующего здания магазина, расположенного на ЗУ с К.Н.29:24:050102:1410;

В таблице 1 приведен список зданий на территории квартала №7.

№п/п по чертежу	Наименование	Кол-во, шт	Этажность	Положение
19	Многokвартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30	1	5	Сущ.-ее
20	Многokвартирный жилой дом по адресу г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30-А	1	5	Сущ.-ее
48	Многokвартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30-А	1	5	Сущ.-ее
80	Магазин по адресу: г. Котлас, квартал №7, стр. лит. 5, 6, 7	1	2*	Стр.
52	Многokвартирный жилой дом по адресу: г. Котлас,	1	5	Сущ.-ее

6				
	квартал №7, стр. лит. 5, 6, 7			
23	Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, квартал №7, стр. лит. 5, 6, 7	1	5	Сущ.-ее
22	Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, квартал №7, стр. лит. 5, 6, 7	1	5	Сущ.-ее
21	Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, проспект Мира, дом 16	1	5	Сущ.-ее
68, 68.1	Торгово-развлекательный центр по адресу: г. Котлас, проспект Мира	2	3, 1	Сущ.-ее
74	Общеобразовательная школа на 860 учащихся №105 по адресу: г. Котлас, переулок Таёжный, земельный участок 4	1	3	Сущ.-ее
100	Магазин продовольственных товаров и пункт бытового обслуживания по адресу: г. Котлас, улица Ушинского, земельный участок 35	1	2	Перспект. строит-во
1*	Магазин, на месте существующего здания магазина, расположенного на ЗУ с К.Н.29:24:050102:1410	1	1	Планируемое строит-во
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 и общественной застройки квартала №7. 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. 2.1 Размещение здания магазина на месте существующего здания магазина, расположенного на ЗУ с К.Н.29:24:050102:1410, с объединением двух земельных участков К.Н.29:24:050102:1410 и К.Н.29:24:050102:1409. (кодировое обозначение ОД 1). 2.2 Уточнение сложившихся границ земельных участков квартал №7 Таблица – Сведения об образованных ранее земельных участках, утвержденных Постановлением администрации МО «Котлас» от 28 марта 2017г. №644				
Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, кв.м.		
6				

:341*	ЖЗ-Среднеэтажная жилая застройка	6889.12
:342*	ЖЗ- Предоставление коммунальных услуг	150.09
:343*	ЖЗ- Среднеэтажная жилая застройка	6078.19
:344*	ЖЗ- Среднеэтажная жилая застройка	6907.50
:345*	ЖЗ- Магазины	2063.29

Таблица – Дополнительно образуемые земельные участки квартала №7

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, кв.м.
:342	ЖЗ- Благоустройство территории	563.29
:343	Р1- Благоустройство территории	1589.84
:344	ЖЗ- Благоустройство территории	25.40
:345	Улично-дорожная сеть	379.21
:346	Р1- Благоустройство территории	4448.61

Таблицы – Изменяемые земельные участки квартала №7

Номер земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Существующая площадь, кв.м.	Образуемая площадь, кв.м.
:549	ЖЗ- Среднеэтажная жилая застройка	4802	С учетом вычета образуемого земельного участка :345 4422.79

Таблицы –Образуемые после изменения земельных участков квартала №7

Номер земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Существующая площадь, кв.м.	Образуемая площадь, кв.м.
:347	ЖЗ- Среднеэтажная жилая застройка	:549 – 4422.49м ² :24 – 6074м ²	10496.49

3.Положение о размещении объектов капитального строительства

Согласно ПЗЗ городского округа «Котлас»

в границах квартала №7 расположены зоны градостроительного зонирования:

1. ЖЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
2. ОД1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения;
3. ОД2.1 – зона объектов образования и просвещения;
4. Р1 – зона озеленения территории общего пользования.

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

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	1.1. минимальная площадь земельного участка: - 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. 1.2. максимальная площадь земельного участка: - 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	2.1. от красной линии до размещения зданий, строений, сооружений (до линии застройки): 1) от красной линии улиц – 6 м;

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
	целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	2) от красной линии проездов – 6 м. 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*».
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции: – среднеэтажных многоквартирных жилых домов – до 8 этажей; – малоэтажных многоквартирных жилых домов – до 4 этажей; – иных объектов капитального строительства – до 4 этажей. 3.2. предельная высота зданий, строений, сооружений при новом строительстве или реконструкции: – среднеэтажных жилых домов – не более 30 м в коньке кровли; – малоэтажных многоквартирных жилых домов – не более 15 м в коньке кровли; – иных объектов капитального строительства – не более 10,0 м. Исключение: шпили, дашни, 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 %.

ОД1

Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

- Предоставление коммунальных услуг
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Стационарное медицинское обслуживание
- Объекты культурно-досуговой деятельности
- Парки культуры и отдыха
- Осуществление религиозных обрядов
- Религиозное управление и образование
- Государственное управление
- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
- Проведение научных исследований
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- Деловое управление
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)
- Рынки
- Магазины
- Банковская и страховая деятельность

- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Развлекательные мероприятия
- Служебные гаражи
- Выставочно-ярмарочная деятельность
- Площадки для занятий спортом
- Обеспечение внутреннего правопорядка
- Улично-дорожная сеть
- Благоустройство территории

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

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- Общежития
- Ремонт автомобилей

Таблица

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 предоставления коммунальных услуг – 4 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – 50 кв. м; - для бытового обслуживания – 400 кв. м; - для амбулаторно-поликлинического обслуживания – 500 кв. м; - для стационарного медицинского обслуживания – 1000 кв. м; - для объектов культурно – досуговой деятельности – 1000 кв. м; - для парков культуры и отдыха – 1000 кв. м; - для осуществления религиозных обрядов – 500 кв. м; - для религиозного управления и образования – 500 кв. м; - для государственного управления – 200 кв. м; - для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – 100 кв. м; - для проведения научных исследований – 1000 кв. м; - для амбулаторного ветеринарного обслуживания – 500 кв. м; - для делового управления – 200 кв. м; - для объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) – 1000 кв. м; - для рынков – 1000 кв. м; - для магазинов – 800 кв. м; - для банковской и страховой деятельности – 1000 кв. м; - для общественного питания – 125 кв.м; - для гостиничного обслуживания – 1000 кв. м; - для развлекательных мероприятий – 1000 кв. м; - для служебных гаражей – 10 кв. м; - для выставочно-ярмарочной деятельности – 1000 кв. м; - для площадок для занятий спортом – 500 кв. м; - для обеспечения внутреннего правопорядка – 500 кв. м; - для благоустройства территории – 2 кв. м. 1.2. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых площади озелененных территорий, площади для размещения машино-

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		мест, проездов и иных необходимых в соответствии с настоящими правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации 1.3. Максимальная площадь земельного участка: - для предоставления коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – услуг – 5000 кв. м; - для бытового обслуживания – 2000 кв. м; - для амбулаторно-поликлинического обслуживания – 10000 кв. м; - для стационарного медицинского обслуживания – 50000 кв. м; - для объектов культурно – досуговой деятельности – 50000 кв. м; - для парков культуры и отдыха – 15000 кв. м; - для осуществления религиозных обрядов – 10000 кв. м; - для религиозного управления и образования – 10000 кв. м; - для государственного управления – 5000 кв. м; - для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – 10000 кв. м; - для проведения научных исследований – 10000 кв. м; - для амбулаторного ветеринарного обслуживания – 4000 кв. м; - для делового управления – 4500 кв. м; - для объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) – 12000 кв. м; - для рынков – 5000 кв. м; - для магазинов – 5000 кв. м; - для банковской и страховой деятельности – 2000 кв. м; - для общественного питания – 2500 кв.м; - для гостиничного обслуживания – 2500 кв. м; - для развлекательных мероприятий – 5000 кв. м; - для служебных гаражей – 5000 кв. м; - для выставочно-ярмарочной деятельности – 5000 кв. м; - для площадок для занятий спортом – 5000 кв. м; - для обеспечения внутреннего правопорядка – 10000 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	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; 3) Пожарные депо необходимо располагать на участке с отступом от красной линии до фронта выезда пожарных автомобилей не менее чем на 15 м, для пожарных депо II, IV, V типов указанное расстояние допускается уменьшать до 10 м. 2.2. от иных границ земельных участков: 1) 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;

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		2) расстояние от границ участка пожарного депо до общественных и жилых зданий должно быть не менее 15 м, а до границ земельных участков школ, детских и лечебных учреждений – не менее 30 м.
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции – не более 4 этажей. 3.2. предельная высота зданий, строений, сооружений при новом строительстве или реконструкции – не подлежит установлению определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами.
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40 %.

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

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 –

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		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 допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	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; 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 %.
P1 Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства: – Парки культуры и отдыха – Площадки для занятий спортом – Улично-дорожная сеть – Благоустройство территории Условно разрешенные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков: – Общественное питание. 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		
	Наименование	Значение, единица измерения, дополнительные условия

<i>п/п</i>	<i>показателя</i>	
	<i>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</i>	1.1. Минимальная площадь земельного участка: – для парков культуры и отдыха – 1000 кв. м; – для площадок для занятий спортом – 500 кв. м; – для благоустройства территории – 2 кв. м. 1.2. Максимальная площадь земельного участка: – для парков культуры и отдыха – 110000 кв. м; – для площадок для занятий спортом – 5000 кв. м; – для благоустройства территории – 10000 кв. м.
	<i>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</i>	<i>не подлежат установлению</i>
	<i>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</i>	<i>не подлежат установлению</i>
	<i>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</i>	<i>не подлежат установлению</i>

1. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства

Таблица

<i>Функциональные зоны По генеральному плану городского округа Архангельской области «Котлас»</i>	<i>Коэффициент плотности застройки</i>		<i>Коэффициент застройки</i>	
	<i>Параметр функциональной зоны</i>	<i>Существующее положение</i>	<i>Параметр функциональной зоны</i>	<i>Существующее положение</i>
<i>Зона застройки среднеэтажными жилыми домами</i>	<i>0.9</i>	<i>1.2</i>	<i>0.4</i>	<i>0.24</i>
<i>Зона специализированной общественной застройки</i>	<i>2.4</i>	<i>0.5</i>	<i>0.8</i>	<i>0.15</i>
<i>Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)</i>	<i>Не подлежит установлению</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
<i>Иные зоны, не вовлеченные в градостроительную деятельность</i>	<i>Не подлежит установлению</i>			

Таблица

<i>Функциональные зоны По генеральному плану городского округа Архангельской области «Котлас»</i>	<i>Коэффициент плотности застройки</i>		<i>Коэффициент застройки</i>	
	<i>Параметр функциональной зоны</i>	<i>Проектное решение</i>	<i>Параметр функциональной зоны</i>	<i>Проектное решение</i>

Многофункциональная общественно-деловая зона	3.0	1.1	1.0	0.4
---	-----	-----	-----	-----

2. 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 – стандартное жилье. Норма площади квартир в расчете на одного человека – 20 кв.м.

Квартал 7 – Из расчета 44965.7 кв.м общей площади квартир – 2250 чел.

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки планируемого объекта «Магазин» функциональной зоны ОД1, и предельно разрешенных параметров.

Таблица – Объединяемый земельный участок :1409 и :1410. (:3У1)

№п/п	Наименование	ПЗЗ	Планируемые	Вывод о соответствии /не соответствии
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	800 кв. м – мин. 5000 кв.м– Макс.	2220 кв.м	Соответствует
2	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%;	40%	Соответствует
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Не более 4 эт.	1	Соответствует
4	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	от красной линии улиц – 6 м (стены здания).	от красной линии улиц – 6 м (стены здания)	Соответствует

Планируемая застройка соответствует по всем параметрам установленными градостроительными регламентами.

Расчет минимального количества машино-мест выполнен согласно Региональным Нормативам градостроительного проектирования Архангельской области, утв. Постановление Правительства АО от 19.04.2016г №123-пп (с изменениями).

Для магазина 1 маш.-место на 70 кв. м торговой площади, из расчета 888 кв.м. торговой площади требуется – 12 м.-мест, принято 14 м.-мест.

Включая 2 машино-места для МГН.

3. Обеспечение жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

3.1 Объекты транспортной инфраструктуры.

Схема организации движения транспорта, а также схема организации улично-дорожной сети представлены в графической части. Транспортная инфраструктура территории сформирована.

Необходимость осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент – нет.

Проектом внесения изменения в проект планировки предлагается вариант дорожной сети с капитальным типом покрытия – асфальтобетонное. Для движения пешеходов предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина проездов мин. 3,5м. Ширина тротуаров составляет 2,0–2,5м. Остановки общественного транспорта примыкают к границам элементов планировочной структуры. Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуаров внутриквартальной застройки.

Улицы в зонах жилой и общественной застройки с обеспечением нормативных показателей:

- расчетная скорость движения автотранспорта – 30–40 км/ч;
- ширина полос движения – 3,0 – 3,5 м;
- число полос – 1 – 2;
- наименьший радиус кривых в плане – 6,0 – 8,0м;
- наибольший продольный уклон покрытия дорожных одежд – 80%;
- ширина тротуара – не менее 2,0м.

Временное хранение автомобилей в дневное время предусматривается на существующих и проектируемых парковочных местах.

3.2 Объекты социальной инфраструктуры.

Территория квартала №7 находится в части города, обеспеченной объектами социальной инфраструктуры.

Таблица 9– Показатели обеспеченности территории социальными учреждениями

Показатель	Количество				
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля продуктовыми товарами	Торговля непродовольственными товарами	Предприятия общественного питания
Нормативные показатели	100 мест На 1 тыс. человек	180 мест на 1 тыс. человек	70 кв.м торговой площади на 1 тыс. человек	30 кв.м торговой площади на 1 тыс. человек	8 мест на 1 тыс. человек
Проектный показатель – 2,25 тыс. чел.	225 мест	405 мест	157,5 кв.м	67,5 кв.м	18 мест

3.2.1 Детские дошкольные учреждения

Существующие детские садики за границами квартала №7, в радиусе не более 800м:

- ДС «Огонек» по адресу: г. Котлас, ул. Кедрова, д.19 – 400м
- ДС «Журавлик» по адресу: г. Котлас, ул. 70 лет Октября, дом 21 – 500м.

Доступность – выполняется.

3.2.2 Общеобразовательные учреждения

Существующая общеобразовательная учреждения в границах квартала №7:

- Средняя школа №105 по адресу г. Котлас, переулок Таежный, д.4 на 860 мест, расположена на расстоянии 800м, для кварталов 12 и 16. Доступность – выполняется.

3.2.3. Магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания

Существующее в границах квартала №7:

- Торгово-развлекательный центр, включающий магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания, по адресу: г. Котлас, пр. Мира, д. 18, ТЦ «Столица».

Планируемое строительство магазинов в границах квартала №7:

- Магазин на земельных участках с кад. номерами 29:24:050102:1409, 29:24:050102:1410;
- Магазин продовольственных товаров и пункт бытового обслуживания.

Доступность выполняется.

3.2.4. 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 адресу 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 60 мин, для малых и средних городов (от 5 тыс. до 100 тыс.чел.)

Доступность выполняется.

3.2.5. 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 «Грошик» 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 в радиусе 1000м.

Доступность выполняется.

3.2.6. 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.

3.2.7 Поликлиники и медучреждения

- Центральная городская больница, поликлиника для взрослого населения, детская поликлиника по адресу г. Котлас, пр-кт Мира, д.36;

- Планируемая к строительству поликлиника на 380 посещений в смену (детская и взрослая) в границах 12 квартала.

Доступность поликлиник и больницы обеспечивается в радиусе 1000м.

Доступность выполняется.

3.3 Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий

- Здание пожарного депо, МЧС инспекторский участок по адресу г. Котлас, ул. К-Маркса, д. 6.
- Планируемое строительство здания пожарного депо на 6 машин и здания РОВД в границах 16 квартала.

Уровень обеспеченности и территориальной доступности в границах зоны обслуживания радиусом не более 3.0 км – выполняется в полном объеме.

3.4 Объекты санитарной очистки территории

На проектируемой территории предусмотрено к размещения площадки ТБО (твердые бытовые отходы), включая отсек для крупногабаритных отходов. Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на полигонах городского округа Котлас.

3.5 Объекты электроснабжения

Обеспеченность объектами энергоснабжения выполняется от существующих внутриквартальных сетей.

3.6 Объекты водоснабжения и водоотведения

Существующее положение:

- в границах проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения и водоотведения, обеспечивающие перспективное строительство.

Отведенная территория проектирования частично обеспечена коммунальной инфраструктурой: центральный водопровод, хоз.-бытовая канализация. Требуется перенос данных сетей с учетом подключения планируемого здания Магазина.

3.7 Объекты газоснабжения

Обеспеченность объектами газоснабжения выполняется от существующих сетей, расположенных в границах квартала 7.

3.8 Объекты теплоснабжения

Существующее положение: в границах 7 квартал централизованное теплоснабжение – есть.

3.9 Озеленение территории и зеленые зоны

Требуемая площадь озеленения проектируемой территории – обеспечивается.

3.10 Предложения по сохранению, сносу, размещение новых объектов

В рамках данного проекта внесений изменений в проект планировки предусмотрен демонтаж существующего здания магазина на земельном участке с к.н. 29:24:050102:1410, за счет средств собственника.

Места возможного переноса сетей инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с техническими условиями владельцев сетей на стадии подготовки проектно-сметной документации конкретного объекта строительства.

II. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Таблица 10 – Предложение об очередности планируемого развития территории

№ п/п согласно плану	Наименование объекта строительства	Этап проектирования	Этап строительства
1	2	3	4
1*	Магазин	Сроки определяются по результатам утверждения-Проекта внесения изменений в проект планировки территории Южного района и проект межевания территории кварталов № 7, № 7-А, № 10, № 11, № 12, № 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа в части квартала № 7	

