

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

*Материалы по обоснованию проекта планировки
территории*

Том 2

2024-ППТ-МО

ГИП

Глазачев Н.А.

г. Котлас

2024 г.

1

Состав проектной документации			
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	

1

Состав проектной документации			
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

Климатические данные района строительства

Сведения о климатической, географической и инженерно-геологической характеристике района, на территории которого предполагается разместить жилую застройку:

Климат:

Район строительства расположен в южной части города Котласа. Климат умеренно континентальный с продолжительной холодной зимой продолжительностью пять – шесть месяцев и коротким летом. Средняя температура воздуха за наиболее холодный месяц достигает – 15 °С. Расчётная зимняя температура наружного воздуха –34 °С. Снежный покров устойчив. Характерны частые метели, зимой преобладают ветры южного, юго-западного направления, средняя скорость которых 3 – 7 м/сек. Осадков выпадает от 110 до 200 мм с минимумом в феврале.

Лето продолжается три – четыре месяца, средняя месячная температура не превышает +16° +17°. Заморозки возможны в любом из летних месяцев. Ветры преимущественно северного и северо-восточного направлений, средняя скорость которых 2.5 – 3.5 м/сек. Осадков за летние месяцы выпадает от 400 до 500 мм с максимумом в июле – августе.

Среднегодовая температура воздуха положительная + 1,5°С. Абсолютный минимум температуры – 47°С. Абсолютный максимум +34°С. Наиболее холодные месяцы январь, февраль, самый жаркий – июль. Средняя дата образования и разрушения снежного покрова – 9.11 и 21.04. Глубина сезонного промерзания глинистых и суглинистых грунтов – 1,65 м. Для песков и супесей – 2,08 м. Число дней в году с метелями – 46, с гололёдом – 24, с туманами – 44.

В пределах района проектирования ветры умеренные. Среднегодовая скорость ветра – 4,3 м/с.

Ближайшая к участку работ метеостанция находится в г. Котлас.

Рельеф:

Рельеф местности спокойный с общим повышением рельефа в южную сторону и восточную сторону от центра участка. Перепад высот составляет 1–1,2метра на расстоянии 400–500метров.

Геологическое строение, рельеф площадки для строительства в целом представляет собой часть обширной волнистой равнины на плите Восточно-Европейской платформы со слабо выраженным уклоном к Белому морю. На рассматриваемом участке отсутствуют реки, искусственные и естественные водоёмы. Глубину подземных вод на участке требуется определить инженерно-геологических исследований. Техногенные условия на данной площадке отсутствуют, так как участок не попадает в водоохранную зону реки.

Местоположение

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.

Зоны градостроительного зонирования 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.

Разрывы от зданий и сооружений до близлежащих жилых домов и объектов благоустройства не превышают допустимых в соответствии с действующими нормативными документами.

Благоустройство территории размещается на уровне отметок городских улиц и окружающей территории.

Основания разработки проекта

Основанием для разработки проекта является:

- 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.
- 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/п-р «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 Собрании депутатов МО «Котлас» от 19.10.2017 № 237-н (с изменениями).

Целью разработки проекта являются:

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

Проект планировки определяет:

- концепцию архитектурно-пространственного развития территории;
- параметры застройки;
- организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;
- развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения.

Площадь территории квартала №7

Площадь территории в границах разработки документации составляет 130000 кв.м

Современное состояние и использование участка

Территория располагается в Южном районе города Котласа, ограниченный улицами Ушинского, переулок Таёжный, улица 70-лет Октября, проспект Мира.

Площадь квартала 130000 кв.м. Имеет сформированную внутриквартальную систему дворовых проездов. Транспортная связь с другими частями города через связь с автомобильными дорогами по ул. Ушинского, улица 70 лет Октября, пр. Мира, переулок Таежный. В настоящее время территория застроена объектами жилого назначения, имеется один торгового развлекательный центр, общеобразовательная школа №105.

В таблице приведен список существующих на территории 7 квартала зданий.

№по чертежу	Наименование	Кол-во, шт	Этажность
19	Множкквартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30	1	5
20	Множкквартирный жилой дом по адресу г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30-А	1	5

48	Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 30-А	1	5
52	Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, квартал №7, стр. лит. 5, 6, 7	1	5
23	Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, квартал №7, стр. лит. 5, 6, 7	1	5
22	Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, квартал №7, стр. лит. 5, 6, 7	1	5
21	Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Котлас, проспект Мира, дом 16	1	5
74	Общеобразовательная школа на 860 учащихся №105 по адресу: г. Котлас, переулок Таёжный, земельный участок 4	1	3
68	Торгово-развлекательный центр по адресу: г. Котлас, проспект Мира	1	3
68.1	Торгово-развлекательный центр по адресу: г. Котлас, проспект Мира	1	1

В таблице приведен список строящихся на территории 7 квартала зданий.

№по чертежу	Наименование	Кол-во, шт	Этажность
80	Магазин, по адресу: г. Котлас, квартал №7, стр. лит. 5, 6, 7	1	2*

В таблице приведен список проектируемых на территории 7 квартала зданий

№по чертежу	Наименование	Кол-во, шт	Этажность
1*	Магазин, на месте существующего здания магазина, расположенного на ЗУ с К.Н.29:24:050102:14 10	1	1

В таблице приведен список перспективного строительства на территории 7 квартала зданий

№по чертежу	Наименование	Кол-во, шт	Этажность
100	Магазин продовольственных товаров и пункт бытового обслуживания по адресу: г. Котлас, улица Ушинского, земельный участок 35	1	2

Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Объекты коммунальной инфраструктуры

Отведенная территория квартала 7 обеспечена коммунальной инфраструктурой: центральный водопровод, хоз.-бытовая канализация, ливневая канализация, газоснабжение, теплоснабжения, электроснабжение, связь.

Необходимость в переносе существующих сетей решается в случае размещения сетей в пятне строительства объекта проектирования капитального строительства.

Объекты транспортной инфраструктуры.

Транспортная доступность квартала 7 осуществляется с дорог местного значения. Транспортная инфраструктура территории квартала 7 – сформирована.

Объекты социальной инфраструктуры.

Территория проектирования находится в части города, обеспеченной объектами социальной инфраструктуры

Территория проектирования находится в части города, обеспеченной объектами социальной инфраструктуры.

Таблица – Показатели обеспеченности территории образовательными учреждениями

Показатель	Количество				
	Детские дошкольные учреждения	Общеобразовательные школы	Торговля продуктовыми товарами	Торговля Непродовольственными товарами	Предприятия общественного питания
Нормативные показатель	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

- 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.

- Общеобразовательные учреждения

Существующая общеобразовательное учреждения в границах квартала №7:

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

- 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.

- 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 60 мин, для малых и средних городов (от 5 тыс. до 100 тыс.чел.) Доступность выполняется.

- Предприятия коммунально-бытового обслуживания и связи

Уровень обеспеченности учреждениями объектами культуры и социального обеспечения такими как:

- дом культуры, кинотеатр, драмтеатр;
- библиотеки;
- выставочные залы, музеи.

Выполняется в границах городского округа Котлас.

- 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.

- Поликлиники и медучреждения

На территории смежной с территорией проектирования расположены:

- 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.

Требования по сносу, выносу, переносу зданий и сооружений

На территории проектирования располагается здание магазина. Решение о сносе здание принимает владелец.

Топографо-геодезические данные

Топографический план предоставлен заказчиком

Охраняемые объектов историко-культурного наследия

Объектов культурного наследия на момент проектирования не выявлено.

Зоны и особые условия использования территории

- Зоны и особые условия использования территории имеются в границах жилого квартала
- охранная зона подстанция трансформаторная комплексная 10/0,4кВ; КТП-630/10/0,4 У1; ТП-172 (реестровый номер 29:24-6.575);
- охранная зона объекта Линия кабельная 10 кВ; КЛ-10 кВ ТП-172-01-ТП-185-02 (реестровый номер 29:24-6.745);
- охранная зона «Линия кабельная 10 кВ; ТП-112 Птица – ТП-172 Временная» (реестровый номер 29:24-6.653);
- охранная зона КЛ-10 кВ «Южная котельная» (реестровый номер 29:24-6.590);
- охранная зона ВЛ-10кВ №6 (ПС «Котлас» – ТП41 с отп. на ТП110; РП108; ТП36; ТП23)» (реестровый номер 29:24-6.63)
- зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л1 Школа ВРУ-1-1» (реестровый номер 29:24-6.1308);
- зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л5 Школа ВРУ-2-2» (реестровый номер 29:24-6.1298);
- зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л2 Школа ВРУ-2-1» (реестровый номер 29:24-6.1371);
- зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л4 Школа ВРУ-1-2» (реестровый номер 29:24-6.1372);
- зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 204-Л1 70 лет Октября 32-1» (реестровый номер 29:24-6.1327);
- зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 204-Л2 70 лет Октября 32-2» (реестровый номер 29:24-6.1375);
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 10 кВ; ТП-112 Птица – ТП-172 Временная» (реестровый номер 29:24-6.920);
- публичный сервитут ВЛ-10кВ Котлас-2 линии 6-Мелькомбинат, ВЛ-10кВ Котлас-2 линия-4, ВЛ-10кВ Котлас-2 – мелькомбинат, ВЛ-10кВ РП «Южная Котельная» (реестровый номер 29:24-6.1232);
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10кВ РП «Южная Котельная» (реестровый номер 29:24-6.900);
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10 кВ РП «Южная Котельная» (реестровый номер 29:24-6.1045);
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л5 Школа ВРУ-2-2» (реестровый номер 29:24-6.1342);
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л4 Школа ВРУ-1-2» (реестровый номер 29:24-6.1343);
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л2 Школа ВРУ-2-1» (реестровый номер 29:24-6.1344);
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л1 Школа ВРУ-1-1» (реестровый номер 29:24-6.1345);
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 204-Л2 70 лет Октября 32-2» (реестровый номер 29:24-6.1357);
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 204-Л1 70 лет Октября 32-1» (реестровый номер 29:24-6.1361).

Основные требования к объекту проектирования

Предельные параметры разрешенного строительства (зона делового, общественного и коммерческого назначения) объекта капитального строительства «Магазин»:

- Расстояния между зданиями внутри квартала принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.
- 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).
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка зоны ОД1 – 40%.
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь 800 кв. м –минимальный, 5000 кв.м–максимальный.
- Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не более 4–х.

Инсоляция

Инсоляция здания и прилегающих территорий, в связи с размещением здания существенно не меняется и соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076–01.

Благоустройство

Благоустройство объекта выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами. Форма здания, постановка на местность, и внутренняя планировка определена в соответствии с соблюдением санитарно-гигиенических условий. До соседних зданий устроены достаточные нормативные разрывы с учетом не затенения соседних зданий и инсоляции дворовой территории.

Покрытие проездов, стоянок для автотранспорта – бетонное, тротуарная плитка.

Пешеходные тротуары с покрытием мелкогабаритной тротуарной плиткой. В местах пересечения тротуаров, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль газонов, примыкающих к путям пешеходного движения, не должно превышать 0,04м.

Территория, не занятая проездами, тротуарами и площадками – озеленяется путем устройства газонов, посадкой кустарников в местах свободных от инженерных сетей и путей движения пожарной техники.

На схемах планировки элементы благоустройства показаны условно, подлежат уточнению в составе проектной документации.

Технико-экономические показатели

Показатели застройки функциональных зон

Таблица

Функциональные зоны По генеральному плану городского округа Архангельской области «Комлас»	Коэффициент плотности застройки		Коэффициент застройки	
	Параметр функциональной зоны	Существующее положение	Параметр функциональной зоны	Существующее положение
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0.9	1.2	0.4	0.24
Зона специализированной общественной застройки	2.4	0.5	0.8	0.15
Зона озелененных территорий	Не подлежит установлению	–	–	–

<i>общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)</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>
<i>Многофункциональная общественно-деловая зона</i>	<i>3.0</i>	<i>1.1</i>	<i>1.0</i>	<i>0.4</i>

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

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

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.

Результаты инженерных изысканий

Подлежат уточнению в составе проектной документации.

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства

Границы зоны существующих и планируемого размещения объекта капитального строительства определены в соответствии с ПЗЗ утв. Постановление Министерства строительства и Архитектуры Архангельской области от 14 июня 2023г. №28-п.

в границах квартала №7 расположены зоны градостроительного зонирования:

ЖЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

ОД1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения;

ОД2.1 – зона объектов образования и просвещения;

Р1 – зона природных территорий.

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

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 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. 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

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		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, 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 %.

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-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;

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		- 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; 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 – 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.

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		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 %.

Р1

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

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 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.
	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения	не подлежат установлению

	зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежат установлению

Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки, планируемых объекта (ОД1) и предельно разрешенных параметров.

Таблица

№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.

Обоснование очередности планируемого развития территории

Таблица – 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	

Вертикальная планировка

Рельеф местности существующей застройки практически горизонтальный с малозаметными уклонами. Вертикальная планировка существующей застройки основана на сохранении опорных точек, которыми являются высотные отметки красных линий, определяющие взаимное высотное расположение всех зданий.

Вертикальная планировка участка решается путем инженерной подготовки территории. Детальная планировка, определяется при рабочем проектировании, исходя из условия отвода поверхностных вод за счет продольных и поперечных уклонов к дождеприемнику проектируемых и существующих сетях ливневой канализации.

Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения

Система пешеходных путей в данной жилой застройки сложившаяся. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью выполнены специальные съезды.

С улицы обеспечивается беспрепятственный доступ в проектируемое здание.

Требования по защите территории от чрезвычайной ситуации природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Зоны возможной опасности по гражданской обороне для проектируемого объекта определены в соответствии с требованиями СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»:

- не попадает в зону возможных сильных разрушений.
- не попадает в зону возможного радиоактивного заражения.

Для передачи сигналов гражданской обороны, предусматриваются к использованию следующие средства связи:

- телефонная связь;
- городская радиотрансляция;
- городское телевидение.

Мероприятия по охране окружающей среды.

Проектными решениями предусматриваются мероприятия по охране окружающей среды, исходя из следующих возможных воздействий на окружающую среду:

- загрязнения атмосферы;
- загрязнения почвы;
- повышенная акустическая нагрузка;
- загрязнения поверхностных вод и водных объектов;
- образование отходов различных видов в период строительства и эксплуатации.

Для сокращения объемов выбросов загрязняющих веществ в атмосферу в период строительства предусматриваются следующие природоохранные мероприятия:

- контроль за работой дорожной техники в период вынужденного простоя или технического перерыва в работе. Стоянка техники в эти периоды разрешается только при неработающем двигателе;
- контроль за точным соблюдением технологии производства работ;
- рассредоточение во время работы дорожных машин и механизмов, не задействованных в едином непрерывном технологическом процессе;
- обеспечение профилактического ремонта дизельных механизмов.

При соблюдении режима работы строительных механизмов и машин при проведении строительных работ, выполнении мероприятий по уменьшению выбросов, состояние атмосферного воздуха в районе производства работ будет соответствовать необходимым санитарно-гигиеническим нормативам.

Для уменьшения шумового воздействия предлагается предусмотреть следующие меры:

- дорожные работы, характеризующиеся высоким уровнем шума, проводить только в дневное время суток (запрет работ с 23.00 до 7.00);

При использовании предложенных шумозащитных мероприятий уровень звукового давления на прилегающую к району строительства объекта территорию будет соответствовать санитарным правилам и нормативам.

Для охраны поверхностных вод на период строительных работ рекомендуются следующие мероприятия:

- применение технически исправных механизмов;
- оборудование специальными поддонами стационарных механизмов для исключения пролива топлива и масел;
- складирование строительных материалов, а также строительных и бытовых отходов только на специальных площадках, оборудованных твердым покрытием;
- разборка всех временных сооружений после окончания строительных работ, очистка стройплощадки и рекультивация нарушенных земель;

Для обеспечения снижения негативного воздействия на водные объекты в период эксплуатации объекта следует выполнять следующие природоохранные мероприятия:

- обеспечивать качественную и своевременную уборку проезжей части от снега и песка;
- следить за состоянием водопропускных труб, проводить их очистку от мусора и зарастания;
- не допускать складирования загрязненного снега на обочинах и стоянках;
- не допускать сброс загрязненного снега в водные объекты;
- поддерживать в удовлетворительном состоянии дорожное покрытие, проводить своевременный ремонт.

Для снижения негативного воздействия на почвенный покров при строительных работах необходимо выполнить следующие природоохранные мероприятия:

- пригодный растительный слой снимается и складывается в отвалы, для дальнейшего использования при рекультивации.

– пригодный по экологическим, санитарно-гигиеническим и физико-механическим характеристикам грунт используется при строительстве автодороги; грунт, который не может быть использован при строительстве, передается предприятиям и частным предпринимателям для использования;

– для предотвращения нарушения почвенного покрова и уплотнения грунта, проезд строительной техники осуществляется по существующим и специально созданным технологическим проездам;

- стоянка строительной техники только на площадке с твердым покрытием;
- заправка строительной техники и автотранспорта на ближайших АЗС;
- временное складирование строительных отходов только на строительной площадке в специально оборудованных местах;
- уборка территории от строительного мусора и бытовых отходов;
- рекультивация нарушенных земель.

Отходы, образующиеся в процессе строительства газопровода, не окажут негативного воздействия на окружающую среду при условии неукоснительного выполнения схемы их сбора, складирования, вывоза и утилизации.

Разработанные мероприятия по охране окружающей среды показали, что намечаемое строительство газопровода не окажет существенного негативного влияния на экологическую обстановку прилегающей территории.

Решения по инженерно-техническим мероприятиям по предупреждению чрезвычайной ситуации природного и техногенного характера

Технические решения по защите зданий от грозových разрядов приняты по РД 34.21.122-87 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений». Оповещение при угрозе химического заражения (загрязнения) проводится Главным управлением по делам ГО и ЧС АО посредством абонентского телеграфа и последующей передачей телеграфного сообщения о радиационной опасности или о химической тревоге по радио и местному телевидению.

Решения по инженерно-техническим мероприятиям по предупреждению чрезвычайных ситуаций в случае аварий на проектируемом объекте

В целях обеспечения сохранности существующих строений и безопасности производства работ в разделе «ПОС» разработать необходимые мероприятия и конструктивные решения, в т.ч. при необходимости:

- лидерное бурение скважин при проведении сваябойных работ для уменьшения вибропродинамического воздействия на окружающую застройку;
- организация мониторинга за зданиями и сооружениями в ходе проведения строительных работ;
- ограждение строительной площадки и организация охраны объекта;
- ввод ограничений углов поворота стрелы крана (ограничение зоны обслуживания), ввод ограничений высоты подъёма груза.

Решения по инженерно-техническим мероприятиям по пожарной безопасности объекта

В проекте предусматриваются конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения. Обеспечивающие в случае пожара:

- возможность эвакуации людей наружу до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия ОФП;

Возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и материальных ценностей;

-нераспространение пожара на рядом расположенные здания.

В состав системы предотвращения пожаров входит:

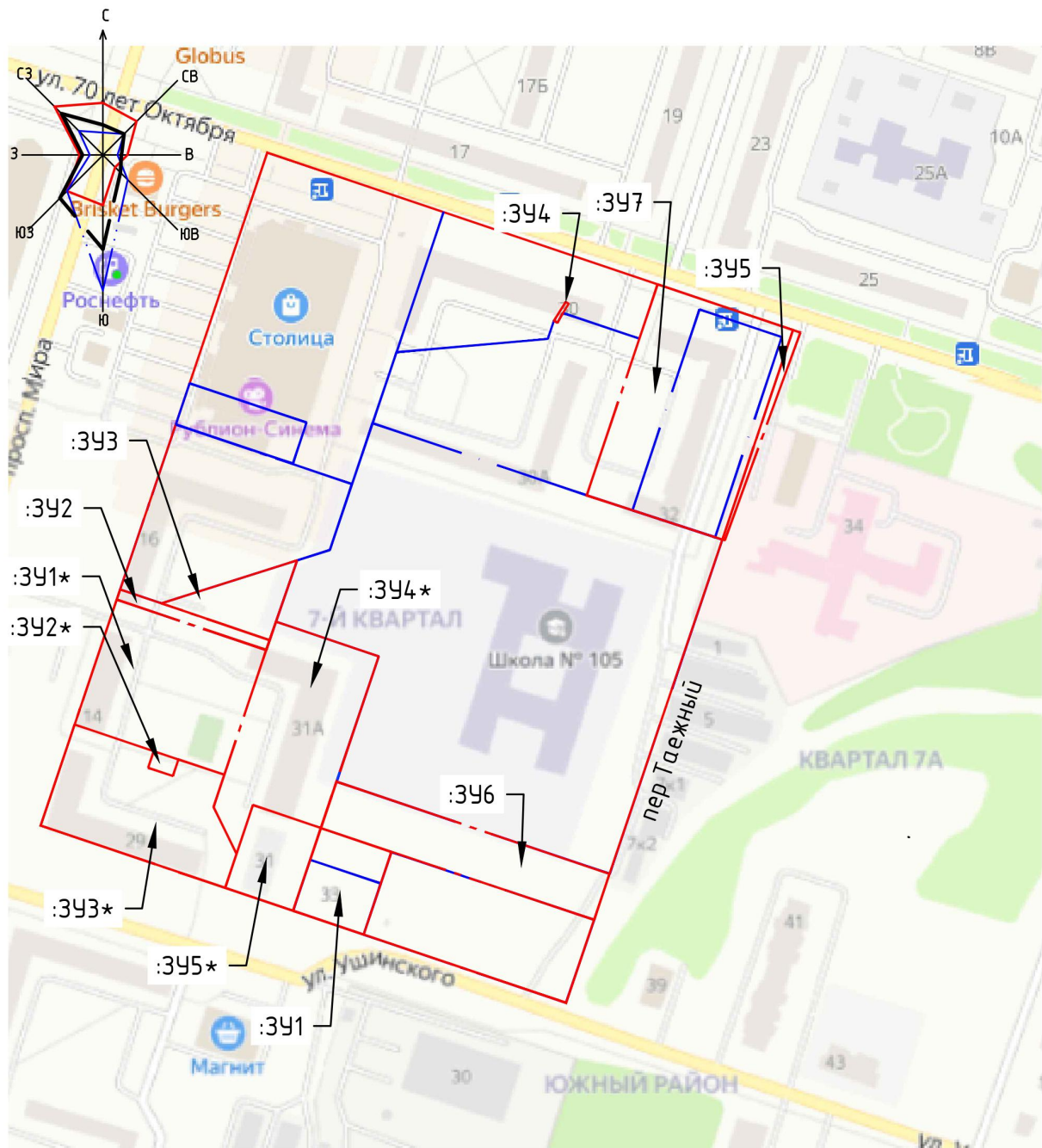
-применение огнестойких и негорючих строительных, отделочных и теплоизоляционных веществ и материалов;

Снижение пожарной нагрузки путём ограничения по применения горючих материалов, при необходимости их огнезащита;

-защита пожароопасного оборудования;

-выполнение мероприятий по исключению источников зажигания и тд.

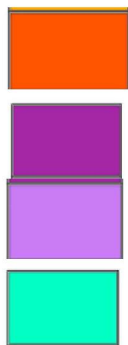
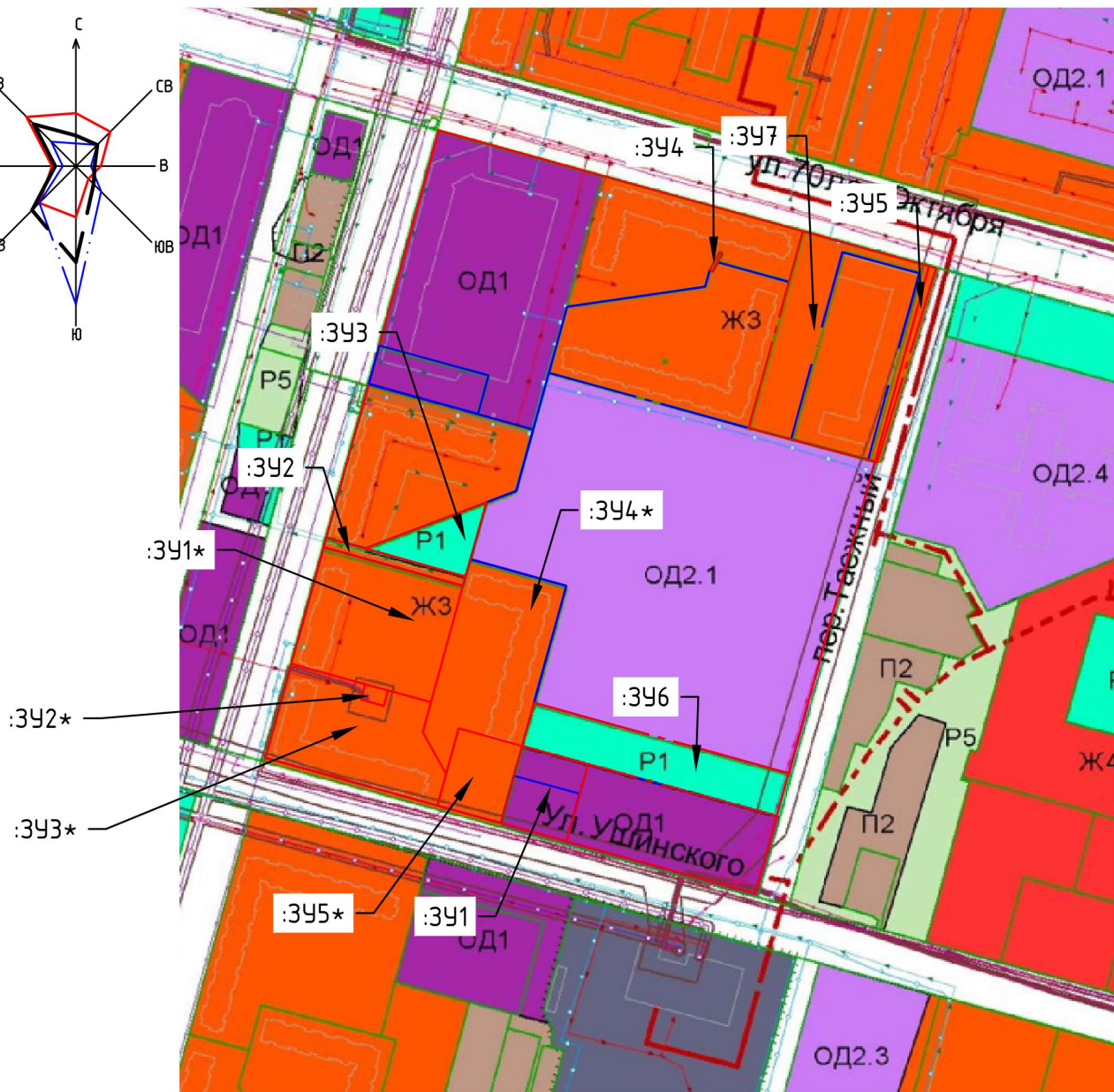
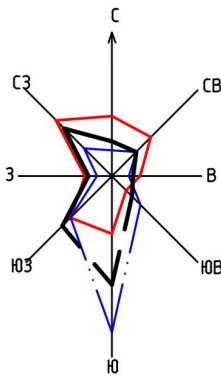
Система противопожарной защиты предусматривает огнестойкое строительство и устройство противопожарных преград, обеспечение зданий требуемыми путями эвакуации, внедрение автоматических систем извещения и тушения пожаров, применение первичных средств тушения пожаров, и другие мероприятия.



Условно обозначено

- Красные линии
- Границы существующих границ земельных участков
- - - Границы образуемых участков

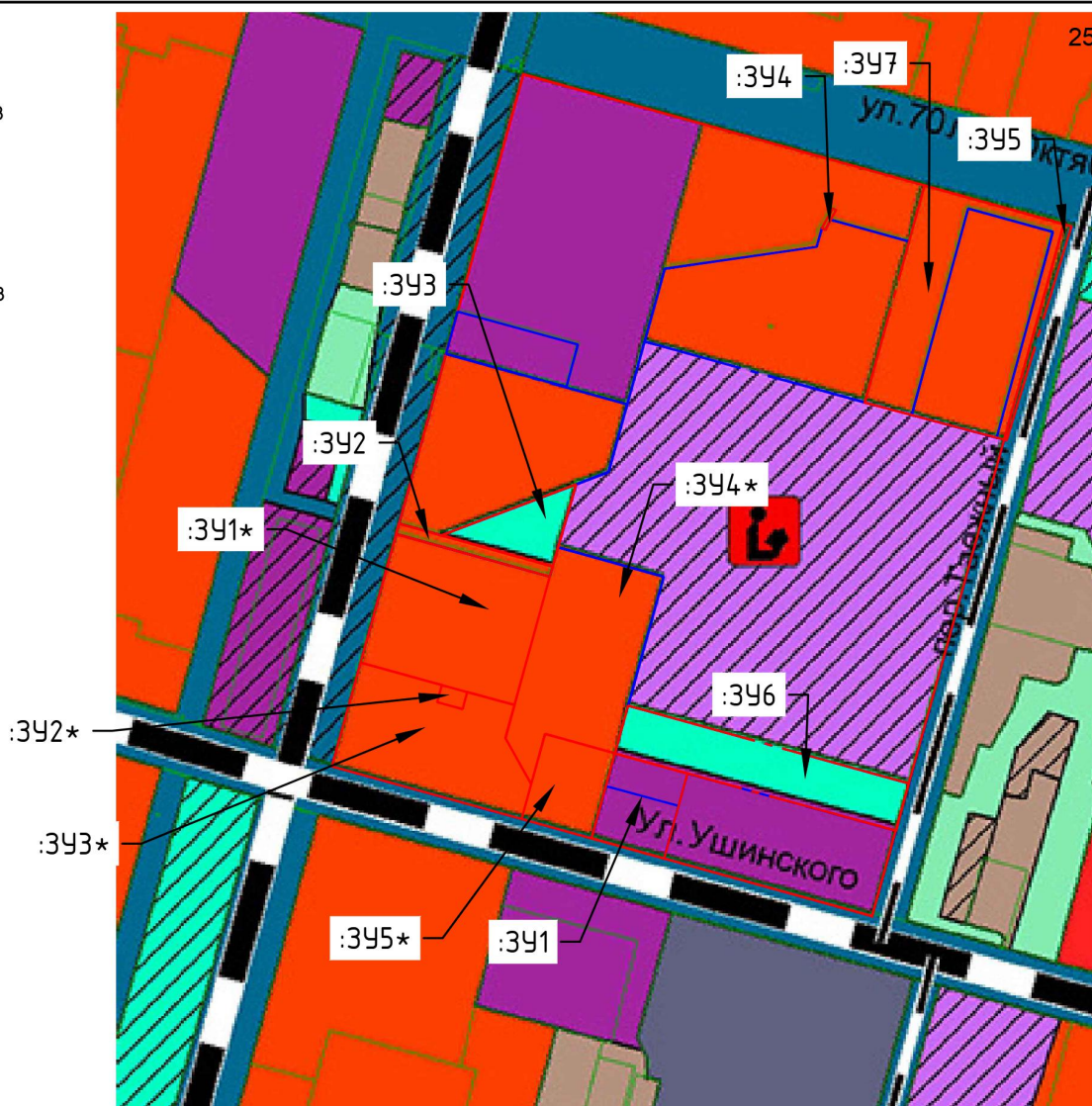
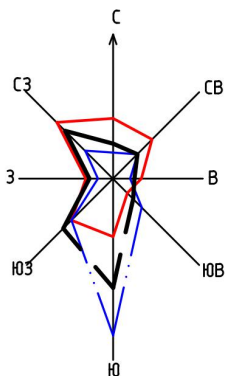
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №										
2024-ППТ-МО												
Проект внесение изменений в проект планировки территории Южного района и проект межевания территории кварталов № 7, № 7-А, № 10, № 11, № 12, № 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа, в части квартала № 7												
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							
						</						



- ЖЗ Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- ОД1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- ОД2.1 Зона объектов образования и просвещения
- Р1 Зона озелененных территорий общего пользования

Условное обозначение указанных границ см. лист 1

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №		 		ОД2.1 Зона объектов образования и просвещения	
				Р1 Зона озелененных территорий общего пользования			
Условное обозначение указанных границ см. лист 1							
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2024-ППТ-МО	
						Проект внесение 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	
						Стадия	Лист
						П	2
						Фрагмент карты градостроительного зонирования	
						ИП Глазачев Н.А.	
						ГИП Глазачев 06.24г	



Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)

Предназначена для застройки преимущественно многоквартирными жилыми домами (этажность от 5 до 8 эт.) и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания. В пределах зоны размещаются объекты регионального значения в области электроснабжения (КП 110 кВ). В пределах зоны размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения; водоотведения (КИС, магистральные сети); электроснабжения (ВЛ (КЛ) в диапазоне напряжения 330-6 кВ, распределительные подстанции в диапазоне напряжения 110-6 кВ, ТП); теплоснабжения (магистральные сети); газоснабжения (ГРПБ, газопроводы распределительные); дождевой канализации (очистные сооружения, магистральные сети); образования (дошкольные образовательные организации, организации дополнительного образования детей (в том числе центры технического, эстетического творчества, детские оздоровительные организации)); велодорожки.



Зона специализированной общественной застройки

Застройка отдельно стоящими объектами дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, объектов, реализующих программы профессионального и высшего образования, специальных учебно-воспитательных учреждений для обучающихся с девиантным поведением научных организаций, объектов культуры и искусства, здравоохранения, социального назначения, объектов физической культуры и массового спорта, культовых зданий и сооружений с размещением сопутствующих объектов инженерного и транспортного обеспечения.



Многофункциональная общественно-деловая зона

Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена для застройки объектами делового и коммерческого назначения, торговли, общественного питания с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения, а также объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.



Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

Предназначена для размещения городских парков, скверов, садов, бульваров, набережных, зоопарков, зеленых насаждений, предназначенных для благоустройства территории, объектов рекреационного назначения, отдельных спортивных объектов, объектов массового летнего отдыха.

Условное обозначение указанных границ см. лист 1

2024-ППТ-МО

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	------	------	--------	---------	------

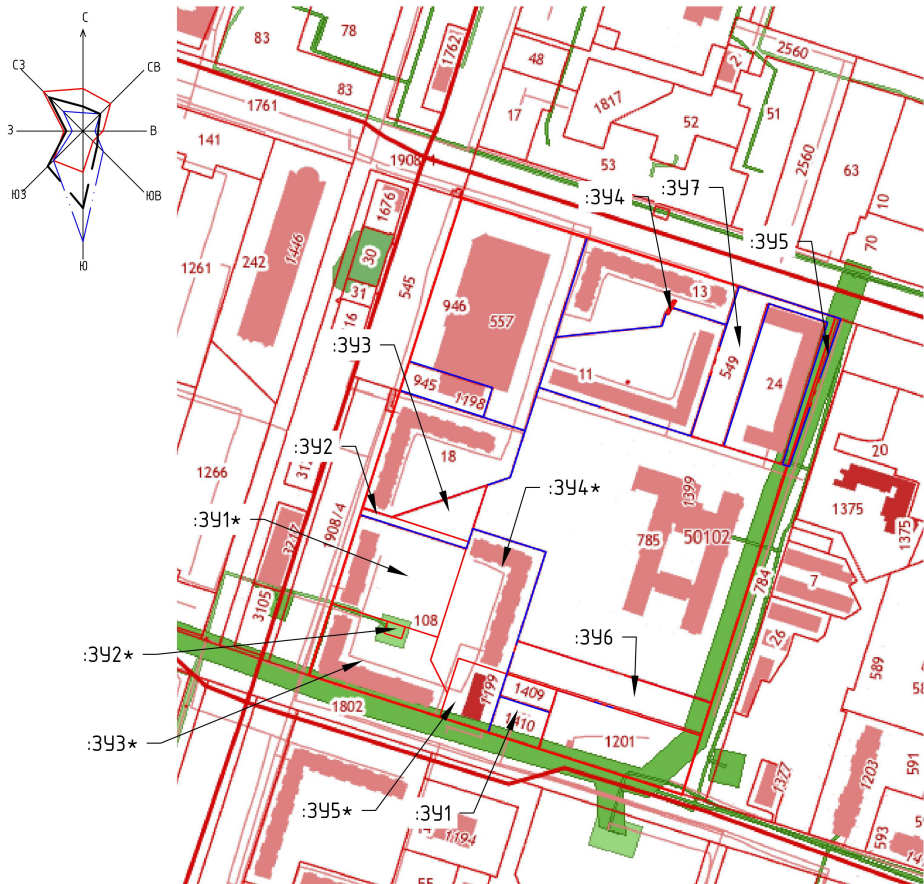
Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

П	3	
---	---	--

Фрагмент карты
функциональных зон

ИП Глазачев Н.А.

ГИП	Глазачев	06.24г
-----	----------	--------



-Зона с особыми условиями использования территории – электрические сети.
В рамках разработки проектной документации уточнить расположение
ЗОУИТ-зоны с особыми условиями использования территории.

- Территория квартала №7 имеет ограничение в использовании земельных участков и объектов капитального строительства, в связи с нахождением в её границах зон с особыми условиями использования территории:
- охранная зона подстанция трансформаторная комплексная 10/0,4кВ; КТП-630/10/0,4 У1; ТП-172 (реестровый номер 29:24-6.575);
 - охранная зона объекта Линия кабельная 10 кВ; КЛ-10 кВ ТП-172-01-ТП-185-02 (реестровый номер 29:24-6.745);
 - охранная зона «Линия кабельная 10 кВ; ТП-112 Птица – ТП-172 Временная» (реестровый номер 29:24-6.653);
 - охранная зона КЛ-10 кВ «Южная котельная» (реестровый номер 29:24-6.590);
 - охранная зона ВЛ-10кВ №6 (ПС «Котлас» – ТП41 с отп. на ТП110; РП108; ТП36; ТП231) (реестровый номер 29:24-6.63);
 - зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л1 Школа ВРУ-1-1» (реестровый номер 29:24-6.1308);
 - зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л5 Школа ВРУ-2-2» (реестровый номер 29:24-6.1298);
 - зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л2 Школа ВРУ-2-1» (реестровый номер 29:24-6.1371);
 - зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л4 Школа ВРУ-1-2» (реестровый номер 29:24-6.1372);
 - зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 204-Л1 70 лет Октября 32-1» (реестровый номер 29:24-6.1327);
 - зона с особыми условиями использования территории «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 204-Л2 70 лет Октября 32-2» (реестровый номер 29:24-6.1375);
 - публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 10 кВ; ТП-112 Птица – ТП-172 Временная» (реестровый номер 29:24-6.920);
 - публичный сервитут ВЛ-10кВ Котлас-2 линии 6-Мелькомбинат, ВЛ-10кВ Котлас-2 линия-4, ВЛ-10кВ Котлас-2 – мелькомбинат, ВЛ-10кВ РП «Южная Котельная» (реестровый номер 29:24-6.1232);
 - публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10кВ РП «Южная Котельная» (реестровый номер 29:24-6.900);
 - публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10 кВ РП «Южная Котельная» (реестровый номер 29:24-6.1045);
 - публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л5 Школа ВРУ-2-2» (реестровый номер 29:24-6.1342);
 - публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л4 Школа ВРУ-1-2» (реестровый номер 29:24-6.1343);
 - публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л2 Школа ВРУ-2-1» (реестровый номер 29:24-6.1344);
 - публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 710-Л1 Школа ВРУ-1-1» (реестровый номер 29:24-6.1345);
 - публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 204-Л2 70 лет Октября 32-2» (реестровый номер 29:24-6.1357);
 - публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «Линия кабельная 0,4 кВ; КЛ-0,4 кВ 204-Л1 70 лет Октября 32-1» (реестровый номер 29:24-6.1361).

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

Условное обозначение указанных границ см. лист 1

						2024-ППТ-МО		
						Проект внесение 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		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
							П	4
						Фрагмент карты с указанием границ зон с особыми условиями использования территории		
ГИП	Глазачев				06.24г	ИП Глазачев Н.А.		

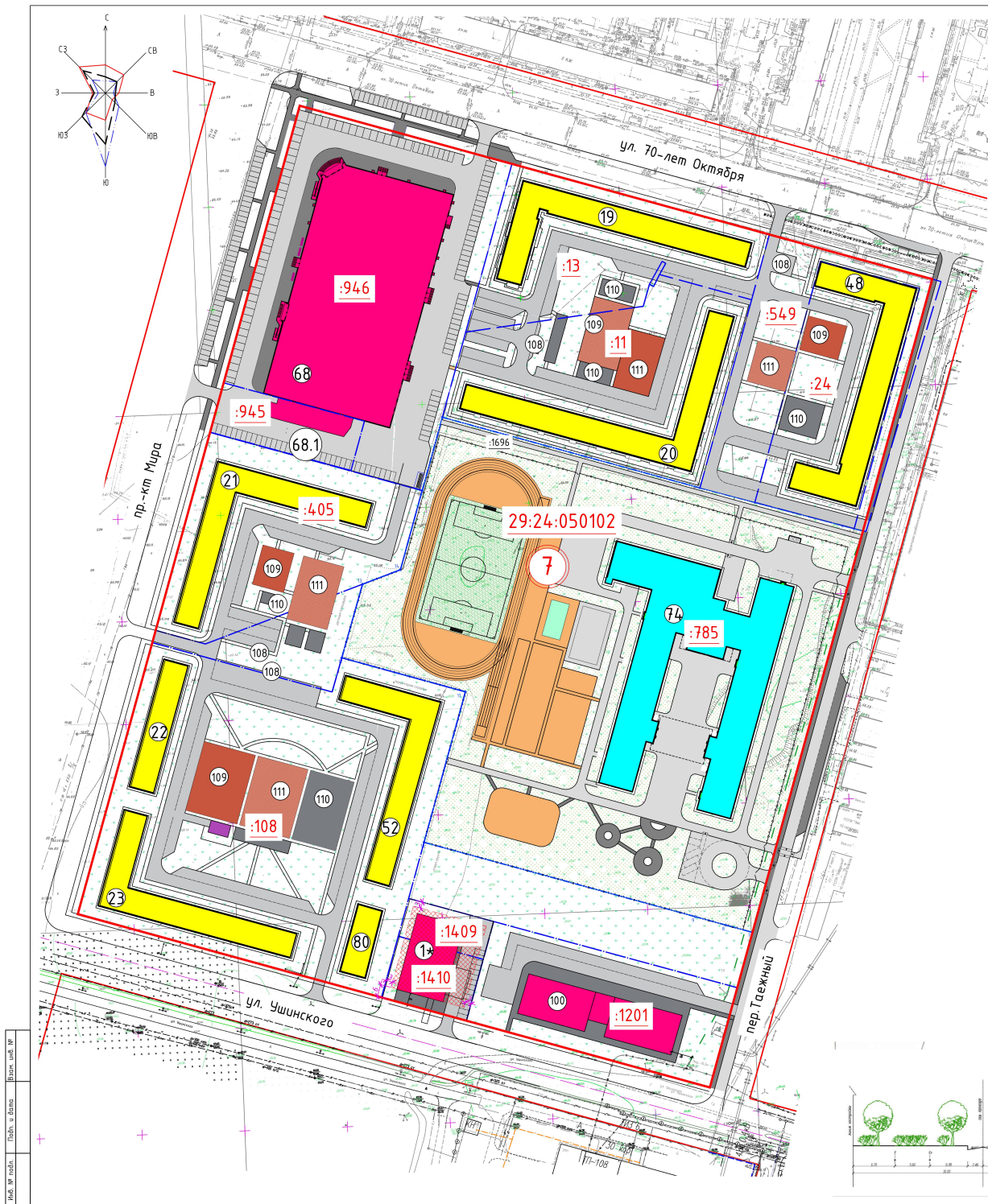
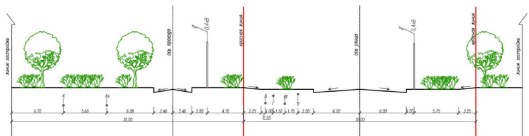


Рис. 4. Углы Ушинского - 2-2
М 1:200



Экспликация зданий и сооружений

29

Номер на плане	Наименование объекта	Кол-во этажей	Мат. стен	Кол-во квартир	Примечание
СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ/ СТРОИТЕЛЬСКИЕ ОБЪЕКТЫ					
19	Многоквартирный жилой дом	1	5 кирпич	120	
20	Многоквартирный жилой дом	1	5 кирпич	169	
48	Многоквартирный жилой дом	1	5 кирпич	155	
80	МАГАЗИН	1	2++ кирпич	-	Стр.
52	Многоквартирный жилой дом	1	5 кирпич	125	
22	Многоквартирный жилой дом	1	5 кирпич	120	
23	Многоквартирный жилой дом	1	5 кирпич	68	
21	Многоквартирный жилой дом	1	5 кирпич	135	
Всего квартир				884	
СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ					
68	Торгово-развлекательный центр	1	3 сэндвич	-	
68.1	Торгово-развлекательный центр	1	1 сэндвич	-	
74	Общеобразовательная школа на 860 уч-ся	1	3 кирпич	-	
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ					
100	Магазин продовольственных товаров и пункт бытового обслуживания	1	2 кирпич		
1 +	Магазин	1	1 ИИД. ПРОЕКТ		

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование объекта	Кол-во, кв. м	Мат. стен	Кол-во квартир	Примечание
ЭЛЕМЕНТЫ ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА					
108	Площадка для мусороконтейнеров	4	-		
109	Площадки для отдыха	4	-		
110	Хозяйственные площадки	5	-		
111	Спортивные площадки	4	-		

* - вариант материала стен

** - количество квартир указано ориентировочно

УСЛОВНО ОБОЗНАЧЕНО

- Красные линии, границы квартала МП 7
- Границы размещения объектов жилой застройки ЖЗ-среднеплотности домов
- Границы размещения объектов общественной застройки ОДЗ1
- Границы размещения объектов общественной застройки ОД1
- Размещения элементов озеленения
- Номер квартала
- Кадастровый номер квартала
- Кадастровый номер земельного участка
- Границы земельных участков
- Место планируемого размещения ОКС

					2024-ППТ-МО		
					Проект внесения изменений в проект планировки территории жилого района и проект размещения территории квартала № 7, № 7-А, № 10, № 11, № 12, № 13, № 14, № 15, № 16, № 17, № 18, № 19, № 20 жилого района города Кисловодска, в части квартала № 7		
Изм.	Кол.	Лист	Имя	Дата	Стадия	Лист	Листов
					П	7	
Вариант планировочного решения					ИП Глазачев Н.А.		
ГИП	Глазачев		06.24				

