



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ «КОТЛАС»**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_\_\_\_

г. КОТЛАС

**О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса**

В соответствии со ст. 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Архангельской области от 30.06.2021 № 326-пп «О комплексном развитии территорий в Архангельской области», руководствуясь ст. 34 и 37 Устава городского округа Архангельской области «Котлас», администрация городского округа «Котлас» п о с т а н о в л я е т:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса, площадью 4 000 кв.м (далее - решение о комплексном развитии территории), в соответствии со сведениями о местоположении и в границах согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, не являющихся объектами культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных в границах территории жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории - 3 года со дня заключения договора о комплексном развитии территории.

4. Определить, что реализация решения о комплексном развитии территории, осуществляется лицом, с которым заключён договор о комплексном развитии территории.

5. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на

территории жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К. Маркса, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

6. Установить иные сведения, включаемые в решение о комплексном развитии территории, которые не предусмотрены в Градостроительном кодексе Российской Федерации и не определены Правительством Российской Федерации, согласно приложению 4 к настоящему постановлению.

7. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в периодическом печатном издании - газете «Новый Котлас» и размещению на официальном сайте администрации городского округа Архангельской области «Котлас» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

И.о. Главы городского  
округа «Котлас»

Д.Д. Шевела

Приложение № 1  
к постановлению администрации  
городского округа «Котлас»  
от « \_\_\_\_ » августа 2023 г. № \_\_\_\_\_

**Сведения о местоположении и границах территории  
жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах  
части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул.  
Луначарского и ул. К. Маркса**

<b>Сведения о характерных точках границ территории жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К. Маркса</b>		
Система координат МСК 29 зона 3		
Номера точки	Координаты, м	
	X	Y
1	285665.21	3539823.31
2	285647.2	3539854.24
3	285633.43	3539878.5
4	285628.15	3539875.41
5	285575.61	3539868.55
6	285566.97	3539867.41
7	285569.88	3539847.12
8	285574.68	3539849.89
9	285586.44	3539830.71
10	285604.37	3539841.21
11	285609.97	3539830.93
12	285613.59	3539825.11
13	285617.49	3539817.6
14	285628.07	3539797.3
1	285665.21	3539823.31

Приложение № 2  
к постановлению администрации  
городского округа «Котлас»  
от « \_\_\_\_ » августа 2023 г. № \_\_\_\_

**Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, не являющихся объектами культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных в границах территории жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К. Маркса, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции**

I. Многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу							
№ п/п	Адрес объекта	Кадастровый номер объекта	Год постройки	Площадь жилых помещений, кв. м	Площадь жилых помещений по видам собственности, кв. м		Подлежит сносу/реконструкции
					муниципальная	частная	
1	г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 8 (постановлением администрации муниципального образования «Котлас» от 17.05.2018 № 1036 признан аварийным)	29:24:030204:267	1936	305,5	129,3	176,2	Снос

II. Объекты инженерной инфраструктуры, сети инженерно-технического обеспечения		
№ п/п	Наименование сооружения, адрес (при наличии), протяженность	Кадастровый номер сооружения
1	ВЛ-0,4 кВ: протяжённостью 35 м	Кадастровый номер отсутствует. В ЕГРН от сооружения установлена зона с особыми условиями использования территории: охранная зона КЛ-0.4кВ ТП-3 -

		Мелентьева-12, - реестровый номер границы: 29:24-6.612
2	КЛ-0.4кВ: 3 кабеля протяжённостью 232 м	Кадастровый номер отсутствует
3	Кабель связи: 3 кабеля протяжённостью 168 м	Кадастровый номер отсутствует
4	Водопровод: протяжённостью 48,6 м	Кадастровый номер отсутствует
5	Канализация: диаметром 180 мм протяжённостью 87 м, диаметром 200 мм протяжённостью 45 м	Кадастровый номер отсутствует
6	Теплотрасса: 4 трубы диаметром 150 мм протяжённостью 66 м, 2 трубы диаметром 100 мм протяжённостью 18 м, 2 трубы диаметром 75 мм протяжённостью 14 м	Кадастровый номер отсутствует

---

Приложение № 3  
к постановлению администрации  
городского округа «Котлас»  
от « \_\_\_\_ » августа 2023 г. № \_\_\_\_\_

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К. Маркса, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**I. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории:

<b>Наименование основного вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Код вида разрешенного использования земельного участка <sup>&lt;*&gt;</sup></b>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Благоустройство территории	12.0.2
Примечание <*> в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412.	

**II. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

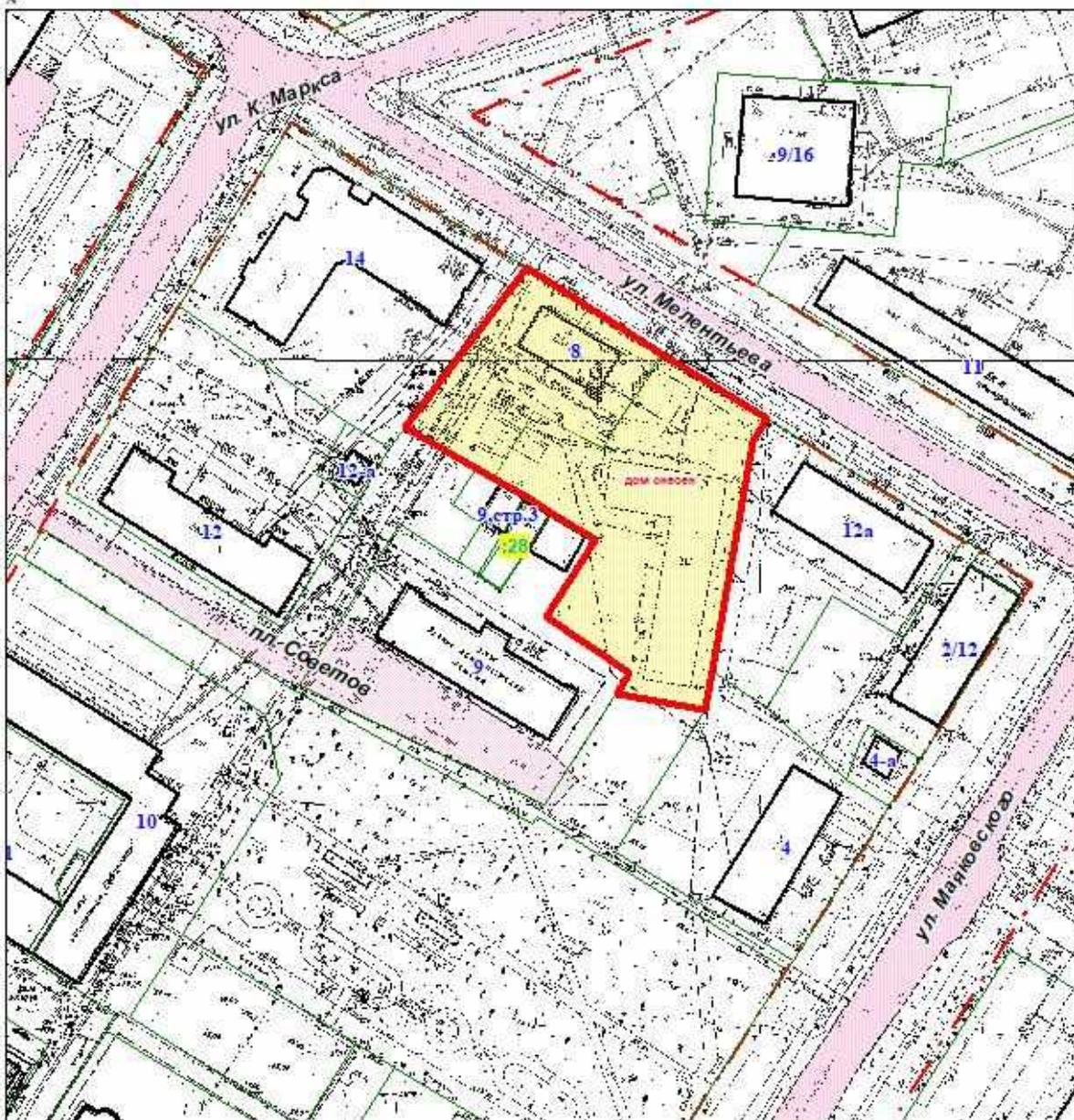
Перечень предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>Значение, единица измерения, дополнительные условия</b>
1	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1.1. От красных линий не менее: - для кода 2.1.1 – 6 метров; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению; 1.2. От границ земельного участка не менее: - для кода 2.1.1 – 3 метра; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению.
2	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	2.1. Предельное количество надземных этажей: - для кода 2.1.1 – 4; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению. 2.2. Предельная высота объекта: - для кода 2.1.1. - не более 20 м в коньке кровли; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению.

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	- для кода 2.1.1 - 40%; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению.
4	Коэффициент плотности застройки функциональной зоны	0,8
5	Минимальный процент озеленения	15%
6	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	6.1 минимальная площадь земельного участка: - для кода 2.1.1 – 750 кв.м - для кода 12.0.2 – 2 кв.м 6.2 максимальная площадь земельного участка: - для кода 2.1.1 – 8000 кв.м - для кода 12.0.2 – 10000 кв.м
<p>Примечания</p> <p>1. При подсчете коэффициента плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.</p> <p>2. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.</p>		

**Иные сведения, включаемые в решение о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса, которые не предусмотрены в Градостроительном кодексе Российской Федерации и не определены Правительством Российской Федерации**

1. Границы территории, подлежащей комплексному развитию территории.



 - границы территории

2. Сведения, обосновывающие границы территории, подлежащей комплексному развитию, исходя из следующих факторов:

2.1. Сложившаяся планировка территории:

Застройка малоэтажная. Представлена многоквартирным двухэтажным многоквартирным домом с несущими и ограждающими конструкциями из дерева. Многоквартирный дом расположен по адресу: г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 8 подлежит расселению и сносу.

П.2. Существующее землепользование:

В границах территории расположены:

- земельный участок с кадастровым номером 29:24:030204: 2295 на котором расположен многоквартирный дом и сарай;
- земельный участок с кадастровым номером 29:24:030204:2696 на котором отсутствуют объекты капитального строительства.

В границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К. Маркса, площадью 4000 кв.м. предусматривается строительство объектов жилого назначения, с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства.

Общий объем строительства: общая площадь - не более 3,2 тыс.кв.м, где не более 2,72 тыс.кв.м - общая площадь жилых помещений; не более 0,48 тыс.кв.м - общая площадь нежилых помещений.

2.3. Наличие инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (планируемой и существующей):

Транспортная инфраструктура:

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по улице местного значения - ул. Мелентьева. В непосредственной близости с территорией проектирования расположена остановка общественного транспорта - «гостиница Советская» на ул. К. Маркса и наземный пешеходный переход.

Инженерная и коммунальная инфраструктуры:

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами коммунальной инфраструктуры. На территории имеются сети электроснабжения, сети теплоснабжения сети водоснабжения и водоотведения. Имеется возможность подключения к сетям ливневой канализации и сетям газоснабжения.

Технические условия, точки подключения, предельную мощность определяют организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

По планируемым сетям информация отсутствует.

Социальная инфраструктура:

Согласно пункту 10.4 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» радиус обслуживания населения дошкольными образовательными организациями, общеобразовательными организациями, реализующими программы начального общего, основного общего и среднего общего образования в городских населенных пунктах - 500 м, в условиях стесненной городской застройки - 800 м.

Дошкольные образовательные организации.

Ближайшие дошкольные образовательные организации располагаются по адресу:

- детский сад №7 «Огонёк» по пер. Чкалова, д.6 (радиус доступности 450 м, пешеходная доступность 10 мин.),
- детский сад №20 «Жемчужина» по пер. Чкалова, д.5а (радиус доступности 490 м, пешеходная доступность 10 мин.).

Общеобразовательные организации.

Ближайшие общеобразовательные организации располагаются по адресу:

- МОУ СОШ № 82 по ул. Маяковского, д.1 фл.1 (радиус доступности 240 м, пешеходная доступность 5 мин.),

- МОУ СОШ №76 по ул. Калинина, д. 21 (радиус доступности 480 м, пешеходная доступность 10 мин.).

Поликлиники и их филиалы.

Согласно пункту 10.4 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» радиус обслуживания населения поликлиниками и их филиалами в городских населенных пунктах – 1000 м.

Центральная городская больница располагается по адресу: пр-кт Мира, д.36 (радиус доступности 1000 м, пешеходная доступность 20 мин.).

Продовольственные, непродовольственные товары.

Согласно пункту 10.4 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» радиус обслуживания населения предприятиями торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения в городских населенных пунктах при застройке многоэтажной – 500 м, при застройке одно-, двухэтажной – 800м.

В 500 м от предполагаемой территории расположены все необходимые продуктовые магазины, а также отделы непродовольственных товаров и предприятий общественного питания.

2.4. Наличие объектов федерального, регионального, местного значения, размещение которых предусмотрено на основании отраслевых документов стратегического планирования, стратегий социально-экономического развития Архангельской области и соответствующего муниципального образования Архангельской области, документов территориального планирования Российской Федерации, Архангельской области и соответствующих муниципальных образований Архангельской области, межгосударственных программ, государственных программ Российской Федерации, национальных проектов, государственных программ Архангельской области, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, решений органов государственной власти, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального, регионального и местного значения – отсутствуют.

2.5. Ограничения использования территории, включая зоны с особыми условиями использования территории, и иные режимы, и ограничения использования территории, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Архангельской области:

2.5.1. Зона с особыми условиями использования территории: Зона подтопления муниципального образования «Котлас», Котласского района Архангельской области. Реестровый номер границы: 29:00-6.264 от 26.04.2020.

Реквизиты документа-основания: Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ; приказ Двинско-Печорское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов от 23.03.2020 № 29 «Об определении границ зон затопления, подтопления муниципального образования «Котлас», Котласского района Архангельской области»; постановление Правительство Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «О зонах затопления, подтопления».

Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов

капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами. Водный Кодекс Российской Федерации (от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ).

2.5.2. Зона с особыми условиями использования территории: Охранная зона КЛ-0.4кВ ТП-3 - Мелентьева-12. Реестровый номер границы: 29:24-6.612.

Реквизиты документа-основания: постановление Правительство РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пунктом 8 Правил охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24 февраля 2009 г.: В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях, разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ; в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов.

Согласно пункту 10 Правил в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных

животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда; д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.

2.5.3. Зона с особыми условиями использования территории: «Публичный сервитут КЛ-0.4кВ ТП-3 - Мелентьева-12». Тип зоны: Зона публичного сервитута. Реестровый номер границы: 29:24-6.1147. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия публичного сервитута - 49 лет.

Реквизиты документа-основания: постановление администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 22.11.2022 № 2410 «Об установлении публичных сервитутов в целях эксплуатации и реконструкции существующих объектов электросетевого хозяйства

Лицо в пользу которого устанавливается публичный сервитут: Публичное акционерное общество "РОССЕТИ СЕВЕРО-ЗАПАД", ИНН 7802312751, ОГРН 1047855175785, почтовый адрес: 196247, город Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 3, литер А, помещение 16Н, адрес электронной почты: post@mrsksevzar.ru.

### 3. Перечень земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости:

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Кадастровый номер и наименование объекта недвижимости расположенного в границах земельного участка	Правообладатель земельного участка
29:24:030204:2295	г. Котлас, ул. Мелентьева, д. 8	1370	29:24:030204:267 - многоквартирный дом	Собственники помещений в многоквартирном доме
29:24:030204:2696	г. Котлас, ул. Маяковского, д. 2а	2651	отсутствует	отсутствует

### 4. Информация об источниках финансирования.

Внебюджетные источники финансирования.

Реализация решения о комплексном развитии территории жилой по улице Мелентьева города Котласа, осуществляется без привлечения и использования бюджетных средств городского округа Архангельской области «Котлас» и Правительства Архангельской области.

### 5. Информация о возможности подключения (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- о наличии технической возможности подключения к сетям теплоснабжения ООО «ОК и ТС» от 14.08.2023 № 04-1544;

- о наличии технической возможности подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения МП «Горводоканал» от 23.08.2023 № 09/1578;
- о наличии технической возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПО «Котласские электрические сети» Архангельского Филиала публичного акционерного общества «МРСК Северо-Запада» от 24.08.2023 № МР2/1-4/74-12/1685;
- о наличии технической возможности подключения к сетям газоснабжения ООО «Котласгазсервис» от 24.08.2023 № 5708.