



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

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от « 11 » декабря 2024 г. № 3374

г. КОТЛАС

О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории городского округа Архангельской области «Котлас» в границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская

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, 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 незастроенной территории городского округа Архангельской области «Котлас» в границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская, площадью 97,57 тыс. кв. м (далее - решение о комплексном развитии территории), с местоположением и в границах согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Определить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, 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 - 7 лет со дня заключения договора о комплексном развитии территории.

4. Определить, что реализация решения о комплексном развитии территории, осуществляется лицом, с которым заключен 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 в границах территории, 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».

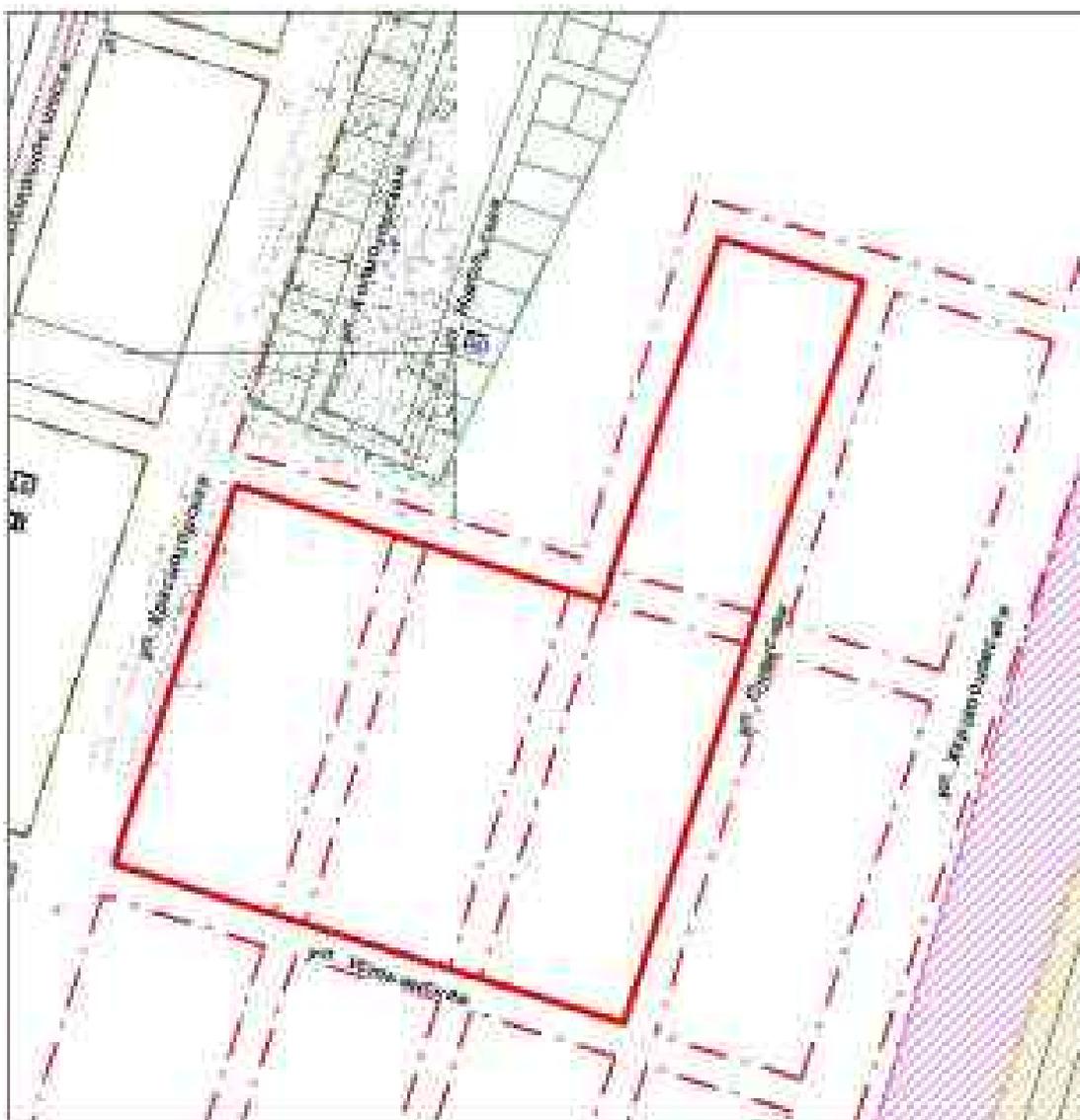
Глава городского
округа «Котлас»

Д.Д. Шевела

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению администрации
городского округа «Котлас»
от « 11 » декабря 2024 г. № 3374

Сведения о местоположении и границах незастроенной территории городского округа Архангельской области «Котлас» в границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская, площадью 97,57 тыс. кв. м

1. Графическое описание местоположения границ незастроенной территории городского округа Архангельской области «Котлас» в границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская, площадью 97,57 тыс. кв. м.



- границы территории

2. Сведения о характерных точках границ незастроенной территории городского округа Архангельской области «Котлас» в границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская, площадью 97,57 тыс. кв. м.

Номера точки	Координаты, м		Горизонтальное проложение, м	Дирекционный угол
	X	Y		
1	284048.67	3541998.67		
			90,03	105° 20,5'
2	284024.85	3542085.49		
			470,11	195° 20,3'
3	283571.48	3541961.14		
			320,15	285° 20,3'
4	283656.17	3541652.39		
			240,07	15° 20,3'
5	283887.69	3541715.89		
			230,13	105° 20,4'
6	283826.81	3541937.82		
			230,05	15° 20,3'
1	284048.67	3541998.67		

Система координат МСК 29 зона 3

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к постановлению администрации
городского округа «Котлас»
от « 11» декабря 2024 г. № 3374

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции

В границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская отсутствуют здания, строения и инженерные сети, в том числе подлежащие сносу или реконструкции.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
к постановлению администрации
городского округа «Котлас»
от « 11 » декабря 2024 г. № 3374

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории городского округа Архангельской области «Котлас» в границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская, 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:

Наименование основного вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка <*>
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Блокированная жилая застройка	2.3
Коммунальное обслуживание	3.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Магазины	4.4
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Улично-дорожная сеть	12.0.1
Благоустройство территории	12.0.2
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
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:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные отступы от границ земельных участков и от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,	1.1. От красных линий не менее: - для кода 2.1 – 6 м; - для кода 2.3 – 6 м; - для кода 3.1 – 6 м; - для кода 3.5.1 – 25 м; - для кода 4.4 – 6 м;

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
	сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	<ul style="list-style-type: none"> - для кода 5.1.3 – не подлежат установлению; - для кода 12.0.1 - не подлежат установлению; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению; - для кода 12.0 - не подлежат установлению. 1.2. От границ земельного участка не менее: <ul style="list-style-type: none"> - для кода 2.1 – 3 м; - для кода 2.3 - 3 м; - для кода 3.1 - 3 м; - для кода 3.5.1 – 3 м; - для кода 4.4 - 3 м; - для кода 5.1.3 – не подлежат установлению; - для кода 12.0.1 - не подлежат установлению; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению; - для кода 12.0 - не подлежат установлению.
2	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	<p>2.1. Предельное количество надземных этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для кода 2.1 – 3; - для кода 2.3 - 3; - для кода 3.1 - 3; - для кода 3.5.1 – 3; - для кода 4.4 - 3; - для кода 5.1.3 – не подлежат установлению; - для кода 12.0.1 - не подлежат установлению; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению; - для кода 12.0 - не подлежат установлению. <p>2.2. Предельная высота объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для кода 2.1 - не более 20 м; - для кода 2.3 – не более 20 м; - для кода 3.1 – не более 20 м; - для кода 3.5.1 – не подлежит установлению и определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами; - для кода 4.4 - не более 20 м; - для кода 5.1.3 – не подлежат установлению; - для кода 12.0.1 - не подлежат установлению; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению; - для кода 12.0 - не подлежат установлению.
3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> - для кода 2.1 – 40%; - для кода 2.3 - 40%; - для кода 3.1 - 40%; - для кода 3.5.1 – 20%; - для кода 4.4 - 40%; - для кода 5.1.3 – не подлежат установлению; - для кода 12.0.1 - не подлежат установлению; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению; - для кода 12.0 - не подлежат установлению.
4	Коэффициент плотности застройки	0,4
5	Минимальный процент озеленения	15%
6	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их	<p>6.1. минимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для кода 2.1 – 1000 кв. м; - для кода 2.3 - 500 кв. м на блок жилого дома блокированной застройки;

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
	площадь	<ul style="list-style-type: none"> - для кода 3.1 – 10 кв. м; - для кода 3.5.1: <ul style="list-style-type: none"> для объектов дошкольного образования: <ul style="list-style-type: none"> - до 100 мест – 44 кв. м на место; - свыше 100 мест – 38 кв. м на место; для объектов начального и среднего общего образования при вместимости общеобразовательной организации: <ul style="list-style-type: none"> Св. 30 до 170 – 80 кв. м на одного обучающегося; «170» «340» – 55 кв. м; «340» «510» - 40 кв. м; «510» «660» - 35 кв. м; «660» «1000» - 28 кв. м; «1000» «1500» - 24 кв. м; «1500» - 22 кв. м; - для кода 4.4 – 800 кв. м; - для кода 5.1.3 – 500 кв. м; - для кода 12.0.1 - не подлежат установлению; - для кода 12.0.2 – 2 кв. м; - для кода 12.0 - не подлежат установлению. 6.2. максимальная площадь земельного участка: <ul style="list-style-type: none"> - для кода 2.1 – 2000 кв. м; - для кода 2.3 - 4000 кв. м на блок жилого дома; - для кода 3.1 – 4000 кв. м; - для кода 3.5.1 – 25000 кв. м; - для кода 4.4 – 5000 кв. м; - для кода 5.1.3 – 5000 кв. м; - для кода 12.0.1 - не подлежат установлению; - для кода 12.0.2 – 10000 кв. м; - для кода 12.0 - не подлежат установлению.
<p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Коэффициент плотности застройки - отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории. 2. 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. 		

**Иные сведения,
включаемые в решение о комплексном развитии незастроенной территории
городского округа Архангельской области «Котлас» в границах элемента
планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская,
ул. Устьянская, которые не предусмотрены в Градостроительном кодексе
Российской Федерации и не определены Правительством Российской
Федерации**

1. Границы территории, подлежащей комплексному развитию территории

Границы территории, подлежащей комплексному развитию территории незастроенной территории городского округа Архангельской области «Котлас» в границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская, площадью 97,57 тыс.кв.м, отображены на схеме, выполненной в масштабе, позволяющем передать информацию о предлагаемых границах (схема к приложению №1).

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

2.1. Сложившаяся планировка территории:

Комплексное развитие незастроенной территории осуществляется в границах нескольких элементов планировочной структуры, где земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не обременены правами третьих лиц, застройка отсутствует.

Незастроенная территория, подлежащая комплексному развитию, в соответствии с генеральным планом городского округа Архангельской области «Котлас», утверждённым постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 13 апреля 2023 г. № 5-п, расположена в двух функциональных зонах:

- многофункциональная общественно-деловая зона (планируемая);
- зона транспортной инфраструктуры (планируемая).

Незастроенная территория, подлежащая комплексному развитию, в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Котлас», утверждёнными постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 14 июня 2023 г. № 28-п, расположена в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД1) и в границах территорий общего пользования (ТОП).

Необходимо внесение изменений в генеральный план городского округа Архангельской области «Котлас» в части отображения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и изменения функциональной зоны с зоны многофункциональная общественно-деловая зона (планируемая) на зону застройки индивидуальными жилыми домами (планируемая), также внесение изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в части отображения границ новой территориальной зоны в отношении территории, подлежащей КРТ и установлению градостроительного регламента для данной зоны, и уточнении местоположения зоны транспортной инфраструктуры (при необходимости на основании предложений проекта планировки территории).

2.2. Существующее землепользование:

Комплексное развитие незастроенной территории осуществляется в границах нескольких элементов планировочной структуры, где земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не обременены правами третьих лиц, застройка отсутствует.

В границах территории подлежащей комплексному развитию в границах элементов планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская, площадью 97,57 тыс.кв.м, предусматривается:

1) строительство объектов жилого назначения, с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства. Реализация строительства осуществляется за счет средств лица, заключившего договор;

2) выделение земельного участка для размещения объекта капитального строительства детского дошкольного учреждения местного значения - детского сада на 125 мест на площади не менее 4,75 тыс.кв.м из расчета 38 кв.м на место. Реализация строительства дошкольного учреждения (детского сада на 125 мест) за счет федерального бюджета.

За счет средств лица, заключившего договор, осуществляется только: постановка на кадастровый учёт земельного участка, освобождение земельного участка от деревьев и иных насаждений, понижение уровня грунтовых вод (при необходимости), вертикальная планировка участка с отсыпкой плодородного слоя почвы. При незначительном изменении вертикальной планировки участка допускается не освобождать полностью участок от деревьев и иных насаждений, а выполнить разреживание участка с повышенной плотностью насаждений, удалить больные, старые, сухие, поврежденные вредителями, недекоративные и (или) потерявшие декоративность деревья, насаждения и растения малоценных видов, увеличить расстояние между краем проезжей части и ближайшим рядом деревьев, с сохранением насаждений хвойных пород;

3) выделение земельного участка для размещения объекта капитального строительства общеобразовательной организации местного значения – школы на 300 мест на площади не менее 16,5 тыс. кв. м из расчета 55 кв.м на место. Реализация строительства общеобразовательной организации (школы на 300 мест) за счет федерального бюджета.

За счет средств лица, заключившего договор, осуществляется только: постановка на кадастровый учёт земельного участка, освобождение земельного участка от деревьев и иных насаждений, понижение уровня грунтовых вод (при необходимости), вертикальная планировка участка с отсыпкой плодородного слоя почвы. При незначительном изменении вертикальной планировки участка допускается не освобождать полностью участок от деревьев и иных насаждений, а выполнить разреживание участка с повышенной плотностью насаждений, удалить больные, старые, сухие, поврежденные вредителями, недекоративные и (или) потерявшие декоративность деревья, насаждения и растения малоценных видов, увеличить расстояние между краем проезжей части и ближайшим рядом деревьев, с сохранением насаждений хвойных пород;

4) размещение открытой многофункциональной спортивной площадки позволяющей использовать ее с максимальной эффективностью, круглогодично из расчета не менее 0,7 м² на одного жителя. Не менее 50% периметра спортивной площадки следует предусмотреть с озеленением с посадкой деревьев и кустарников;

5) размещение площадок для хозяйственных целей – 0,03 кв.м./чел.

Общий объем строительства - не более 39 тыс. кв. м, где общая площадь жилых помещений - не более 23,7 тыс. кв. м помещений, общая площадь нежилых помещений - не более 15,3 тыс. кв. м (в т.ч. около 12,7 тыс. кв. м детский сад и школа).

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

Транспортная инфраструктура:

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по автомобильной дороге шоссе Восточное. В непосредственной близости с территорией проектирования имеется в 500 м остановка общественного транспорта на шоссе Восточном.

Инженерная и коммунальная инфраструктуры:

Предложения по обеспечению сохранения существующих инженерных сетей, их реконструкции, а также по строительству новых инженерных сетей определяются проектом планировки территории с учетом планируемой застройки по техническим условиям, выданным ресурсоснабжающими организациями.

Социальная инфраструктура:

Дошкольные образовательные и общеобразовательные организации.

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.

Ближайшая дошкольная образовательная организация располагается по адресу: г. Котлас, ул. 70 лет Октября, д. 25а - МДОУ «Детский сад комбинированного вида № 8 «Журавлик» (радиус доступности 1280 м, пешеходная доступность 30 мин.).

Планируется размещение дошкольной образовательной организации – детского сада в границах рассматриваемой территории, в связи с чем необходимо внесение изменений в Генеральный план городского округа «Котлас» в части отображения местоположения детского сада.

Ближайшая общеобразовательная организация располагается по адресу: г Котлас, ул. 70 лет Октября, д 21 - средняя общеобразовательная школа №7 (радиус доступности 1200 м, пешеходная доступность 30 мин.).

Планируется размещение общеобразовательной организации – школы в границах рассматриваемой территории, в связи с чем необходимо внесение изменений в Генеральный план городского округа «Котлас» в части отображения местоположения школы.

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 поликлиника располагается по адресу: пр-кт Мира, д.36 (радиус доступности 1300 м, пешеходная доступность 30 мин.).

Предприятия торговли.

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 допустимом радиусе обслуживания отсутствуют предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Генеральным планом городского округа «Котлас» и проектом планировки территории Южного района предусмотрено строительство магазина в 72 квартале Южного района (радиус доступности 750 м, пешеходная доступность 20 мин.).

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:

Зона с особыми условиями использования территории: «Охранная зона ВЛ-110 кВ «Заовражье – Котлас 1,2».

Реестровый номер границы: 29:00-6.40.

Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости предусмотрены «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160.

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

В границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская сформированные земельные участки и объекты капитального строительства отсутствуют.

4. Информация об источниках финансирования

Внебюджетные источники финансирования.

Реализация решения о комплексном развитии незастроенной территории городского округа Архангельской области «Котлас» в границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская 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

Электроснабжение, отопление, газоснабжение:

Для реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории городского округа Архангельской области «Котлас» в границах элемента планировочной структуры: ул. Красногорская, ул. Никольская, ул. Онежская, ул. Устьянская имеется техническая возможность подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, согласно писем следующих ресурсоснабжающих организаций:

- ПО «Котласские электрические сети» Архангельского филиала ПАО «Россети Северо-Запада» от 28.05.2024 № МР2/1-4/74-12/1139 о наличии технической возможности технологического присоединения к электрическим сетям энергопринимающих устройств;

- ООО «Котласгазсервис» от 27.05.2024 № 2368 о наличии перспективной возможности газификации;

- ООО «ОК и ТС» от 28.05.2024 № 04-0544 о наличии технической возможности подключения к сетям теплоснабжения.

Водоснабжение и водоотведение:

Согласно письму МП «Горводоканал» от 30.05.2024 № 09/974-2 техническая возможность подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения отсутствует.

В домах допускается предусматривать индивидуальные источники водоснабжения из подземных водоносных горизонтов и индивидуальную систему канализации.
