

Утверждено:

Постановлением администрации
городского округа «Котлас»

от «___»_____2025 г. №__

**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 отношении территории квартала № 15**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
для размещения объекта
«Административно-бытовой комплекс РНУ в г. Котлас. Строительство»**

**Том 1
Основная часть проекта планировки территории**

ТСВ-167-2025-ППТ-ОЧ

Директор НПК «ИМК»



Д. А. Зарубин

Сыктывкар
2025

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	ТСВ-167-2025-ППТ-ОЧ	Основная часть проекта планировки территории.	
2	ТСВ-167-2025-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	ТСВ-167-2025-ПМТ-ОЧ	Основная часть проекта межевания территории.	
4	ТСВ-167-2025-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	6
1.1 Градостроительная ситуация	6
1.2 Цель разработки проекта.....	7
1.3 Соответствие показателей застройки территории проектирования предельно разрешенным параметрам градостроительного регламента.....	13
1.4 Обеспечение объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры в отношении территории квартала №15 Южного района города Котлас.....	14
2 Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	16
Перечень нормативных документов.....	17

ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ

Обозначение	Наименование приложения	Кол-во листов	Стр.
ТСВ-167-2025-ППТ-ОЧ-ГЧ	Чертеж планировки территории квартала 15 Южного района города Котлас. Масштаб 1:1000	1	19

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории – 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 №15 разработана по инициативе и в интересах акционерного общества «Транснефть-Север» (АО «Транснефть-Север», ИНН 1102016594, КПП 112250001, БИК 044525187, ОГРН 1021100730353) в рамках контракта, заключенному между АО «Транснефть-Север» и научно-производственным кооперативом «Изыскания Мониторинг Кадастр» (НПК «ИМК») № ТСВ-167-2025 от 25.02.2025.

Основанием для разработки документации по планировке территории является Постановление администрации городского округа Архангельской области «Котлас» №654 от 27.03.2025 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории: проект планировки территории Южного района и проект межевания территории кварталов № 7, № 7-А, № 10, № 11, № 12, № 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа в отношении территории (ее отдельных частей) квартала № 15» и задания на разработку документации по планировке территории, осуществляемую на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, утвержденное Постановлением администрации городского округа «Котлас» №654 от 27.03.2025.

Разработка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства, действующих нормативно-правовых актов и иных исходных данных и условий, в том числе:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
- Градостроительный кодекс Архангельской области от 01.03.2006 №153-9-ОЗ с изменениями на 23.12.2024.
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- 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 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75.
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные Постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 №123-пп.
- Генеральный план городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденного постановлением Министерством строительства и архитектуры Архангельской обл. Постановлением №5-п от 13.04.2023;

- Правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденным Министерством строительства и архитектуры Архангельской области Постановлением №28-п от 14.06.2023;
- Распоряжение Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.02.2025 №20-р «Об учете предложений при подготовке проектов правил землепользования и застройки, проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области».
- Проект планировки территории Южного района и проект межевания территории кварталов № 7, № 7-А, № 10, № И, № 12, № 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа, утвержденную постановлением администрации муниципального образования «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 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, постановлений администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 09.02.2024 № 299, 11.04.2024 № 822, 13.11.2024 № 3066, 22.11.2024 № 3165).
- Материалы комплексных инженерных изысканий, выполненных в 2025 году Акционерным обществом «Институт по проектированию магистральных трубопроводов» (АО «Гипротрубопровод»), филиал «Москваципротрубопровод».
- Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости в виде выписок об основных характеристиках земельных участков и кадастровых планов территории;

Документация разрабатывается на материалах Технического отчета о выполненных комплексных инженерных изысканиях, проведенных 2024 - 2025 годах АО «Гипротрубопровод» - филиал «Москваципротрубопровод».

Территория градостроительного проектирования - квартал №15 Южного района города Котласа.

Объекты проектирования - «Административно - бытовой комплекс РНУ в г. Котлас. Строительство». Здание административно-бытового комплекса с вспомогательными строениями, сооружениями и прилегающий сквер.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Площадь территории разработки документации составляет 41 670 кв.м.

Графические материалы документации по планировке территории выполнены на топографической основе в масштабе 1:500, разработанной специалистами АО «Гипротрубопровод» - филиал «Москваципротрубопровод» в рамках выполнения комплексных инженерных изысканий в декабре 2024 года.

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

1 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР.

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 отношении территории квартала № 15 включает один вариант планировочного и объемно-планировочного решения застройки территории.

1.1 Градостроительная ситуация

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

Проектируемая территория расположена в Южном районе города Котласа, в квартале №15, ограниченного улицами Стефановская, проспект Мира, улицей Владимира Петухова и улицей Кедрова в границах кадастрового квартала 29:24:050104.

Сформированная внутриквартальная система проездов - отсутствует. Транспортная связь с другими частями города через городские автомобильные дороги, расположенные по границам квартала №15, автомобильные дороги по улицам Стефановская, проспект Мира.

В настоящее время территория квартала №15 свободна от застройки, но имеются подземные коммуникации: газопровод высокого давления, кабели связи, сети напорной канализации, а также наземная ВЛ 10 кВ.

Растительность представлена в основном порослью леса и влаголюбивой растительностью. Косогорные участки отсутствуют. Участки с продольными уклонами более 20% отсутствуют.

Согласно Генеральному плану городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденному Министерством строительства и архитектуры Архангельской обл. Постановлением №5-п от 13.04.2023 (основная часть Генерального плана, карта функциональных зон), в границах квартала №15 запроектированы следующие функциональные зоны:

- зона общественной застройки. Застройка отдельными 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. В границах данной зоны в квартале 15 установлена территориальная зона ОД 2.2 и сформирован земельный участок с кадастровым номером 29:24:050104:2158, сведения о границах которого содержатся в едином государственном реестре недвижимости.

- 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. В границах данной зоны квартала 15 отсутствуют установленные в соответствии с требованиями законодательства, территориальные зоны, объекты капитального строительства и земельные участки.

1.2 Цель разработки проекта

Целью разработки проекта является – обеспечение устойчивого развития территории путем определения границ элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, изменение функциональных зон и установление границ земельного участка для строительства объектов «Административно - бытовой комплекс РНУ в г. Котлас. Строительство» и прилегающего сквера.

Согласно Распоряжению Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.02.2025 №20-р «Об учете предложений при подготовке проектов правил землепользования и застройки, проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области», планируется внести в документы территориального планирования городского округа Архангельской области «Котлас» изменения в связи с установлением территориальной многофункциональной общественно-деловой зоны **МОД 1**. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов недвижимости с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения и для обеспечения сохранения и использования территорий озеленения в целях проведения досуга населения и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, их рационального использования.

Территорию квартала №15 Южного района города Котлас исключить из границ территориальной зоны, установленной документами территориального зонирования городского округа Архангельской области «Котлас» - **Зона общественной застройки (зона специализированной общественной застройки) ОД 2.2** и внести изменение в границу данной территориальной зоны.

Функциональную зону, установленную документами территориального зонирования городского округа Архангельской области «Котлас» - **Зона рекреационного назначения (зона озелененных территорий общего пользования)** изменить на территориальную зону **Многофункциональная общественно-деловая зона МОД 1**.

Каталог координат границ проектируемой зоны МОД 1 представлен на чертеже планировки территории (том 1, № ТСВ-167-2025-ППТ-ОЧ-ГЧ). Площадь проектируемой зоны, в границах которой осуществляется разработка проекта, составляет **41 670 кв.м.** Границы зоны определены строго по границам существующих красных линий территории города Котлас.

Основные характеристики зоны, согласно приложению №3 к Распоряжению Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.02.2025 №20-р, приведены в таблицах 1.2.1, 1.2.2.

Таблица 1.2.1 Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	Код	Наименование	
1	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
2	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
3	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
4	3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
5	3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок
6	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
7	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания
8	4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	Код	Наименование	
			игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
9	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
10	4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
11	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий
12	5.0	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбники и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5 Классификатора
13	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе
14	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
15	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов уличнодорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 Классификатора, а также некапитальных

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	Код	Наименование	
			сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
16	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

Таблица 1.2.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	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 парков культуры и отдыха - 1000 кв. м; - для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях - 100 кв. м; - для проведения научных исследований - 1000 кв. м; - для делового управления - 200 кв. м; - для общественного питания - 125 кв.м; - для развлекательных мероприятий - 1000 кв. м; - для служебных гаражей - 10 кв. м; - для ремонта автомобилей – 100 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; - для отдыха (рекреации) – 1000 кв.м. 1.2. Минимальная площадь земельного участка допускается по менее суммы и 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 всех видов разрешенного использования – 30000 кв.м.

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
2	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 – 5 м; 2) от границ земельного участка – 3 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: 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.
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции – 5 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
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%

Для реализации цели проектирования, планируется внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером **29:24:050104:2158**.

Вид разрешенного использования устанавливается в соответствии с проектируемым использованием участка и требованиями к видам разрешенного использования территориальной зоны **МОД 1: Отдых (рекреация)**.

В границах земельного участка проектируются следующие объекты:

1. Сквер площадью **21 304 кв.м.**, в том числе – две детские и две спортивные площадки
2. Дренажная сеть – сооружение подземное в траншее глубиной 4 м.
3. Сети канализации – сооружение подземное в траншее глубиной 3 м.

Сооружения, существующие в границах участка проектирования:

1. Кабель связи – сооружение подземное, глубина 0,7 м
2. Кабель ЭТУС – сооружение подземное, глубина 0,7 м
3. Газопровод – сооружение подземное, глубина 0,3 м, полиэтиленовые трубы.
4. Кабель ЭХЗ - сооружение подземное, глубина 1,5 – 1,9 м
5. Сети канализации - сооружение подземное, глубина 1,4 м, колодец смотровой.
6. Сети канализации (недействующие) 2 линии - сооружение подземное, глубина 1,5 м, полиэтиленовые трубы.

Для реализации цели проектирования, документацией по планировке территории предусмотрено формирование земельного участка с условным номером 29:24:050104:3У1, площадью **20 366 кв.м** под размещение административно - бытового комплекса РНУ, представляющего собой административное здание и вспомогательные здания и сооружения и защитного сооружения.

Вид разрешенного использования устанавливается в соответствии с проектируемым использованием участка и требованиями к видам разрешенного использования территориальной зоны **МОД 1: Деловое управление, обеспечение внутреннего правопорядка.**

Перечень проектируемых объектов и их основные характеристики представлены в таблице 1.2.3.

Таблица 1.2.3 Проектируемые здания и сооружения в составе объекта
«Административно - бытовой комплекс РНУ в г. Котлас.
Строительство»

№ п/п	Проектируемый объект	Габариты	Намечаемый тип фундамента	Предполагаемая глубина заложения фундамента или погружения
1.	Административно-бытовой комплекс РНУ в г. Котлас			
	Административное здание	34x81 м	плитный	6 м
	вспомогательные строения и сооружения:			
	Открытая стоянка для техники	39x63 м	на естественном основании	-
	Молниезащитный, высота 20 м	2x2 м	столбчатый	3 м
	Дизельная электростанция	9,2x3 м	плитный	3 м
	Площадка накопления отходов	11x4 м	плитный	1 м
	Здание котельной	10x10 м	плитный	3 м
	Дымовая труба здания котельной	3x3 м	столбчатый	3 м
	Тепловая камера	2x2x3(h)м	плитный	4 м
	Дренажный колодец	1,5x1,5x3(h)м	плитный	5 м
	Ограждение	588 м	свайный	4 м
	Канавы	530 м	на естественном основании	1 м
	Сети v1	211 м	траншея	1 м
	Сети v2	235 м	траншея	1 м
	Сети v0	561 м	траншея	1 м
	Сети электроснабжения	222 м	траншея	1 м
	Вынос ВЛ 10 кВ (кабельная вставка с двумя опорами на концах)	20 м	одиночная свая	5 м
	Вынос ВЛ 10 кВ (кабельная вставка с двумя опорами на концах)	258 м	траншея	5 м
	Сети водопровода	740 м	траншея	3 м
	Сети теплоснабжения DN100 в ж/б канале	151 м	траншея	3 м
	Сеть хозяйственно-питьевого водопровода	425 м	траншея	3 м
	Сети канализации	1774 м	Траншея	3 м
	КНС бытовых сточных вод	D=1,4 м	Плитный	7 м

№ п/п	Проектируемый объект	Габариты	Намечаемый тип фундамента	Предполагаемая глубина заложения фундамента или погружения
	КНС дождевых сточных вод	D=3,0 м	Плитный	7 м
	Проектируемый газопровод ВД (труба ПЭ)	22 м	Траншея	4 м
	Площадка слива автоцистерн	4x14 м	Плитный	7 м
	Распределительное устройство	3x4м	плитный	3 м
	Дренажная сеть	1062 м	Траншея	4 м
	Дренажная насосная станция	D=3,0 м	Плитный	7 м
2.	Защитное сооружение	17x50 м	Плитный	-

Сооружения, существующие в границах участка проектирования:

1. Распределительное устройство – оборудование металлический шкаф на цементной площадке.
2. Кабельная линия 0,4 кВ – сооружение подземное, глубина 1,1 м.
3. ВЛ 10 кВ надземная на опорах, h=6,3-8,6 м.
4. Кабель связи – сооружение надземное на опорах, h=5,5 м, недействующий.
5. Кабель ЭТУС – сооружение подземное, глубина 0,7 м.
6. Кабель связи – сооружение подземное, глубина 0,7 м.
7. Газопровод – сооружение подземное, глубина 0,3 м, полиэтиленовые трубы.
8. Сети канализации (недействующие) 2 линии - сооружение подземное, глубина 1,5 м, полиэтиленовые трубы.

1.3 Соответствие показателей застройки территории проектирования предельно разрешенным параметрам градостроительного регламента

Таблица 1.3.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь

Земельные участки	Градостроительный регламент (правила землепользования и застройки) территориальной зоны МОД 1	Проектируемые решения	Вывод: соответствует / не соответствует
29:24:050104:2158	Минимальная площадь земельных участков:		
	1 000 кв. м	21 304 кв.м	соответствует
	Максимальная площадь земельных участков:		
	110 000 кв. м	21 304 кв.м	соответствует
29:24:050104:3У1	Минимальная площадь земельных участков:		
	200/500 кв.м	20 366 кв.м	соответствует
	Максимальная площадь земельных участков:		
	30 000 кв.м	20 366 кв.м	соответствует

Таблица 1.3.2 Предельное количество этажей и (или) предельная высота объектов капитального строительства, в отношении территориальной зоны планируемого размещения объекта

Территориальные зоны в границах проектирования	Градостроительный регламент (правила землепользования и застройки)	Проектируемые решения	Вывод: соответствует / не соответствует
--	--	-----------------------	---

Основная часть проекта планировки территории.

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 отношении территории квартала № 15

МОД 1 - Многофункциональная общественно-деловая зона	5 этажей	4, в том числе цокольный этаж	соответствует
--	----------	-------------------------------	---------------

Таблица 1.3.3 Максимальный процент застройки каждой зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Территориальные зоны в границах проектирования	Градостроительный регламент (правила землепользования и застройки)	Проектируемые решения	Вывод: соответствует / не соответствует
МОД 1 - Многофункциональная общественно-деловая зона	40%	30%	соответствует

Таблица 1.3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства

Территориальные зоны в границах проектирования	Градостроительный регламент (правила землепользования и застройки)	Проектируемые решения	Вывод: соответствует / не соответствует
МОД 1 - Многофункциональная общественно-деловая зона	от границ земельного участка – 3 м	от границ земельного участка – 3 м	соответствует

1.4 Обеспечение объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры в отношении территории квартала №15 Южного района города Котлас

Необходимость осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания не требуется. Проектом внесения изменения в проект планировки не разрабатывается схема движения транспорта и организации улично-дорожного движения. Пешеходная и транспортная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и существующим дорогам. Временное хранение автомобилей в дневное время предусматривается на проектируемой открытой стоянке в границах квартала №15.

Объекты по предупреждению чрезвычайных ситуации и ликвидации их последствий на территории города Котлас расположены по адресу: г. Котлас, ул. К-Маркса, д. 6 (здание пожарного депо, МЧС инспекторский участок). Уровень обеспеченности и территориальной доступности в границах зоны обслуживания - выполняется в полном объеме.

Объекты санитарной очистки территории предусмотрены к размещению на проектируемой территории - площадка накопления отходов. Специализированные организации по уборке города обеспечивают регулярный вывоз мусора и его утилизацию на полигонах городского округа Котлас.

Обеспеченность объектами коммунальной инфраструктуры выполняется за счет строительства сооружений электроснабжения (подземные кабельные линии), газоснабжения, сети теплоснабжения (в том числе котельная), сетей водоснабжения и водоотведения в границах квартала 15 Южного района города Котлас и присоединения к существующим сетям. Проектируемые к строительству объекты коммунальной инфраструктуры и их основные характеристики представлены в таблице 1.2.3 настоящего проекта (том 1, раздел 1.2)

Перенос и (или) демонтаж существующих сетей инженерно-технического обеспечения в границах квартала №15 Южного района города Котлас определяются в соответствии с техническими условиями владельцев сетей на стадии подготовки проектно-сметной документации объекта строительства.

2 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР.

Очередность развития территории проектирования, этапы и сроки строительства 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 отношении территории квартала № 15.

Этапы (очередность) реализации мероприятий ППТ по строительству объектов капитального строительства будут предусмотрены с учетом обеспеченности планируемой застройки объектами транспортной, коммунальной и инженерной инфраструктур, а именно:

1-й этап – мероприятия по строительству объектов транспортной, инженерной инфраструктур, необходимых для функционирования проектируемых объектов;

2-й этап - мероприятия по строительству объекта «Административно - бытовой комплекс РНУ в г. Котлас. Строительство». Здание административно-бытового комплекса с вспомогательными строениями и сооружениями;

3-й этап - мероприятия по строительству прилегающего сквера и благоустройству территории.

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

- 1 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ
- 3 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- 4 Закон РФ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» от 06.10.1999 № 184-ФЗ
- 5 Закон РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ
- 6 Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (с изменениями и дополнениями)
- 7 Закон РФ «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 № 69-ФЗ
- 8 Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
- 9 Федеральный закон от 03.08.2018 №341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов»
- 10 Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
- 11 Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
- 12 Постановление Правительства 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»
- 13 Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
- 14 РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации
- 15 СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации
- 16 СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
- 17 СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75
- 18 Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные Постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 №123-пп
- 19 Генеральный план городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденного постановлением Министерством строительства и архитектуры Архангельской обл. Постановлением №5-п от 13.04.2023

- 20 Правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденным Министерством строительства и архитектуры Архангельской области Постановлением №28-п от 14.06.2023

