

ООО «СТРОЙПРОГРЕСС»

Регистрационный номер в реестре членов 310124/132 от 31.01.24г.

Саморегулируемая организация: АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект»

Заказчик – Управление экономического
развития администрации городского округа
Архангельской области «Котлас»

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 кварталов № 12 и № 16

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Том 1

Директор

А.С. Козлов

ГИП

И.Н. Мосеева

г. Котлас

2024 г.

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	178-24-ППТ-ОЧ	Часть 1. (подлежит утверждению). Проект планировки территории. Основная часть	
	178-24-ППТ-ОЧ.ГЧ	Проект планировки территории. Графическая часть	
			Всего 33л.

Согласовано	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Мосеева			03.24
ГИП		Мосеева			03.24

178-24-ППТ-ОЧ.СП

Состав проекта планировки
территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	
ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		

Пояснительная записка

Введение

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

в 12 квартале

- размещения среднеэтажного жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 29:24:050105:40, с увеличением границ земельного участка;
- в зоне объектов образования и просвещения (ОД 2.1) предусмотреть размещение детского сада на 280 мест;
- в зоне объектов здравоохранения (ОД2.3) сохранить решение проекта планировки территории Южного района в части размещения поликлиники;
- в границах земельного участка с кадастровым номером 29:24:050105:1686 отобразить размещение канализационной насосной станции, и трансформаторной подстанции, строящейся в настоящее время;
- в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД1) предусмотреть размещение магазина;
- в границах земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050105:1449, 29:24:050105:1453, 29:24:050105:1452 отобразить размещение пятиэтажных жилых домов, строящихся в настоящее время.



в 16 квартале

- сохранить решения проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории Южного района города Котласа в части квартала № 16, утвержденного постановлением администрации городского округа «Котлас» от 18 мая 2021 г. № 942, за исключением территории в границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4), в границах зоны которой предусмотреть размещение многоэтажных жилых домов (9 этажей). При необходимости предусмотреть изменение границ земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050105:1696, 29:24:050105:1699, 29:24:050105:1695.

Заказчик - Управление экономического развития администрации городского округа Архангельской области «Котлас».

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 кварталов № 12 и № 16, выполнен на основании:

- Муниципального контракта №16/2023 от 16 октября 2023г.
- Проект планировки Южного района и проект межевания территории кварталов №7, №7-А, №10, №11, №12, №15, №16, №20 Южного района города Котласа, утвержденный постановлением администрации МО «Котлас» от 05 апреля 2010 г. № 609 (в ред. постановлений от 09 июня 2014 г. № 1207, от 24 мая 2018 г. № 1088).

						178-24-ППТ-ОЧ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		
Разработал		Мосеева			03.24			
ГИП		Мосеева			03.24			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

Данный проект внесения изменений в проект планировки включает один вариант планировочного и объемно-планировочного решения застройки территории.

Объемно-пространственные решения или 3d-модель не разрабатывались по решению технического заказчика.

Согласно генеральному плану, в границах планировочного района, не предусмотрено размещение объектов федерального значения.

1. Градостроительная ситуация

Город Котлас расположен в юго-восточной части Архангельской области, в 600км от г. Архангельска, у слияния рек М. Северная Двина и Вычегда на надпойменных террасах и характеризуется в основном ограниченными для застройки инж.-геологическими условиями (близкое залегание грунтовых вод, заболачивание, развитие плоского рельефа с уклонами поверхности до 5%). Площадь города составляет 6803.9га.

Проектируемая территория расположена в Южном районе города Котласа, в квартал №12 ограниченного улицами Ушинского, Таежная, Стефановская, переулком Таежный и квартал №16 ограниченного улицами Стефановская, Таежная, Владимира Петухова и проспектом Мира.

Площадь квартала №12 равна - 98424 кв.м.

Площадь квартала №16 равна - 118575 кв.м.

Сформированная внутриквартальная система проездов - отсутствует. Транспортная связь с другими частями города через городские автомобильные дороги, расположенные по границам кварталов №12 и №16, автомобильные дороги по улицам Ушинского, Стефановской, Владимира Петухова, Таежная, и проспект Мира.

В настоящее время территория квартала №12 застроена объектами:

- два многоквартирных жилых дома;
- три строящихся многоквартирных жилых дома;
- одним многоквартирный жилой дом - перспективное строительство;
- два социально значимых объекта - перспективное строительство;
- одно здание торгового назначения - перспективное строительство;
- существующий объект инженерного обеспечения - Водонасосная станция III-подъема;
- строящаяся канализационная насосная станция;
- одна трансформаторная станция - перспективное строительство.

В таблице 1 приведен список зданий на территории квартала №12.

№п/п	Наименование	Кол-во, шт	Этажность	Положение	
1	Множкквартирный жилой дом по адресу: ул. Ушинского, д.34	1	5	Сущ.-ее	
2	Множкквартирный жилой дом по адресу: ул. Ушинского, д.36	1	5	Сущ.-ее	
3	Множкквартирный жилой дом по адресу: ул. Таежная, д.18	1	5	Строи.-ся	
4	Множкквартирный жилой дом по адресу: ул. Таежная, д.20	1	5	Строи.-ся	
5	Множкквартирный жилой дом по адресу: ул. Таежная, д.17	1	5	Строи.-ся	
6	Множкквартирный жилой дом по адресу: переулк	1	5	Перспект.	
				Лист	
				4	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

В данный проект проекта планировки закладываются следующие принципы:

- повышение показателя жилой и общественной застройки кварталов №12 и №16.

2. Цель разработки проекта

Целью разработки проекта является:

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

- **в квартале №12** размещение:

- Одного среднеэтажного многоквартирного дома, с увеличением ранее предусмотренных границ земельного участка (кодировое обозначение ЖЗ);
- Детского сада на 280 мест (кодировое обозначение ОД 2.1);
- Поликлиники ЖКХ на 380 посещений в смену (детская и взрослая) (кодировое обозначение ОД 2.3);
- Строящейся канализационной насосной станции (кодировое обозначение И2);
- Трансформаторной подстанции;
- Магазины (кодировое обозначение ОД 1);
- Трех строящихся среднеэтажных многоквартирных дома (кодировое обозначение ЖЗ).

- **в квартале №16** сохранить решения Проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории Южного района города Котласа в части квартала № 16, утвержденного постановлением администрации городского округа «Котлас» от 18 мая 2021 г. № 942, за исключением территории в границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение Ж4), в границах зоны которой предусмотреть размещение многоэтажных жилых домов (9 этажей). Границы земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050105:1696, 29:24:050105:1699, 29:24:050105:1695 – оставить без изменения.

- сохранить местоположение ВЛ-110 кВ, в связи с отказом собственника сети в ее выносе.

3. Положение о размещении объектов капитального строительства

Согласно ПЗЗ городского округа «Котлас»

в границах квартала №12 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. ОД2.3 – зона объектов здравоохранения;
5. И1-зона объектов водоснабжения;
6. И2-зона объектов водоотведения;
7. Р5 – зона природных территорий.

в границах квартала №16 расположены зоны градостроительного зонирования:

1. ЖЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
2. Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами;
3. ОД1- зона делового, общественного и коммерческого назначения.

ЖЗ

Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

- Среднеэтажная жилая застройка;
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- Блокированная жилая застройка;
- Предоставление коммунальных услуг;

						178-24-ППТ-ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

- 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 3

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: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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	2.1. от красной линии до размещения зданий, строений, сооружений (до линии застройки): <ol style="list-style-type: none"> 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					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	178-24-ППТ-ОЧ	Лист
							6

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
	зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	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*», нормам освещенности, приведенными в СП 52.13330.2016 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*», а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции: - среднеэтажных многоквартирных жилых домов – до 8 этажей; - малоэтажных многоквартирных жилых домов – до 4 этажей; - иных объектов капитального строительства – до 4 этажей. 3.2. предельная высота зданий, строений, сооружений при новом строительстве или реконструкции: - среднеэтажных жилых домов – не более 30 м в коньке кровли; - малоэтажных многоквартирных жилых домов – не более 15 м в коньке кровли; - иных объектов капитального строительства – не более 10,0 м. Исключение: шпили, 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 %.

Ж4

Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- Предоставление коммунальных услуг
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- Улично-дорожная сеть
- Благоустройство территории

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

- Среднеэтажная 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 4

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
	Предельные (минимальные и (или)	1.1 минимальная площадь земельного участка: - для многоэтажной жилой застройки – 2000 кв. м.
Изм.	Кол.уч.	Лист
№ док.	Подп.	Дата
178-24-ППТ-ОЧ		Лист 7

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
	максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	<ul style="list-style-type: none"> - для предоставления коммунальных услуг – 4 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – 50 кв. м; - для благоустройства территории – 2 кв. м. 1.2 максимальная площадь земельного участка: <ul style="list-style-type: none"> - для многоэтажной жилой застройки – 22500 кв. м; - для предоставления коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – 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): <ol style="list-style-type: none"> 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*», нормам 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: <ul style="list-style-type: none"> - среднеэтажных многоквартирных жилых домов – до 8 этажей; - многоэтажных жилых домов – до 16 этажей; - иных объектов капитального строительства – до 1 этажа. 3.2. предельная высота зданий, строений, сооружений при новом строительстве или реконструкции: не подлежит установлению.
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	<ol style="list-style-type: none"> 1) для многоэтажных 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

						178-24-ППТ-ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

- 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 5

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия					
	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</p>	<p>1.1. Минимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; 					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	178-24-ППТ-ОЧ	Лист 9

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия					
		<ul style="list-style-type: none"> - для площадок для занятий спортом – 500 кв. м; - для обеспечения внутреннего правопорядка – 500 кв. м; - для благоустройства территории – 2 кв. м. <p>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</p> <p>1.3. Максимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для предоставления коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – услуг – 5000 кв. м; - для бытового обслуживания – 2000 кв. м; - для амбулаторно-поликлинического обслуживания – 10000 кв. м; - для стационарного медицинского обслуживания – 50000 кв. м; - для объектов культурно – досуговой деятельности – 50000 кв. м; - для парков культуры и отдыха – 15000 кв. м; - для осуществления религиозных обрядов – 10000 кв. м; - для религиозного управления и образования – 10000 кв. м; - для государственного управления – 5000 кв. м; - для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – 10000 кв. м; - для проведения научных исследований – 10000 кв. м; - для амбулаторного ветеринарного обслуживания – 4000 кв. м; - для делового управления – 4500 кв. м; - для объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) – 12000 кв. м; - для рынков – 5000 кв. м; - для магазинов – 5000 кв. м; - для банковской и страховой деятельности – 2000 кв. м; - для общественного питания – 2500 кв.м; - для гостиничного обслуживания – 2500 кв. м; - для развлекательных мероприятий – 5000 кв. м; - для служебных гаражей – 5000 кв. м; - для выставочно-ярмарочной деятельности – 5000 кв. м; - для площадок для занятий спортом – 5000 кв. м; - для обеспечения внутреннего правопорядка – 10000 кв. м; - для благоустройства территории – 10000 кв. м. 					
	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</p>	<p>2.1. от красной линии до размещения зданий, строений, сооружений (до линии застройки):</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>2.2. от иных границ земельных участков:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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*», нормам освещенности, приведенными в СП 52.13330 «Свод правил. Естественное и 					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	178-24-ППТ-ОЧ	Лист
							10

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		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 6

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:

						178-24-ППТ-ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		11

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		<ul style="list-style-type: none"> - 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.
	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</p>	<p>2.1. от красной линии до размещения зданий, строений, сооружений (до линии застройки):</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>2.2. от иных границ земельных участков:</p> <p>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;</p>
	<p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p>	<p>3.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции – не более 3 этажей.</p> <p>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.</p>
	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) для малоэтажных многоквартирных жилых домов – 40 %; 2) для объектов образования – 20 %; 3) для иных объектов капитального строительства – 20 %.

ОД2.3

Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

- Предоставление коммунальных услуг
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Стационарное медицинское обслуживание
- Медицинские организации особого назначения
- Улично-дорожная сеть
- Благоустройство территории

Перечень вспомогательных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- Осуществление религиозных обрядов
- Служебные гаражи
- Обеспечение внутреннего правопорядка

						178-24-ППТ-ОЧ	Лист
						12	12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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 7

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 амбулаторно-поликлинического обслуживания – 500 кв. м; - для стационарного медицинского обслуживания – 1000 кв. м; кв. м; - для медицинских организаций особого назначения – 500 кв. м; - для благоустройства территории – 2 кв. м. 1.2. Максимальная площадь земельного участка: - для предоставления коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для амбулаторно-поликлинического обслуживания – 80000 кв. м; - для стационарного медицинского обслуживания – 80000 кв. м; кв. м; - для медицинских организаций особого назначения – 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) 30 м до зданий больниц с палатными отделениями, родильных домов, диспансеров со стационарами; 2) 15 м до зданий лечебно-диагностических корпусов, поликлиник, женских консультаций и диспансеров без стационара; 3) для иных объектов капитального строительства устанавливается с учетом линии регулирования застройки. 2.2. от иных границ земельных участков – не подлежат установлению.
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не более 7 этажей
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80 %

И1

Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

- Предоставление коммунальных услуг
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- Специальное пользование водными объектами

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:

						178-24-ППТ-ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		13

Таблица 8

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия																
	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</p>	<p>1.1. Размеры земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности, тыс. м³ /сут, следует принимать по проекту, за, но не более:</p> <table border="1" data-bbox="549 331 1497 633"> <tr><td>до 0,8</td><td>1</td></tr> <tr><td>свыше 0,8 до 12</td><td>2</td></tr> <tr><td>свыше 12 до 32</td><td>3</td></tr> <tr><td>свыше 32 до 80</td><td>4</td></tr> <tr><td>свыше 80 до 125</td><td>6</td></tr> <tr><td>свыше 125 до 250</td><td>12</td></tr> <tr><td>свыше 250 до 400</td><td>18</td></tr> <tr><td>свыше 400 до 800</td><td>24</td></tr> </table> <p>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.</p> <p>1.3. Минимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для предоставления коммунальных услуг – 4 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – 50 кв. м; - для специального пользования водными объектами – не подлежит установлению. <p>1.4. Максимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для предоставления коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для специального пользования водными объектами – не подлежит установлению. 	до 0,8	1	свыше 0,8 до 12	2	свыше 12 до 32	3	свыше 32 до 80	4	свыше 80 до 125	6	свыше 125 до 250	12	свыше 250 до 400	18	свыше 400 до 800	24
до 0,8	1																	
свыше 0,8 до 12	2																	
свыше 12 до 32	3																	
свыше 32 до 80	4																	
свыше 80 до 125	6																	
свыше 125 до 250	12																	
свыше 250 до 400	18																	
свыше 400 до 800	24																	
	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</p>	<p>2.1. отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений – 6 м при осуществлении нового строительства;</p> <p>2.2. отступы от иных границ земельных участков регламентируются нормами инсоляции, освещенности и требованиями пожарной безопасности</p>																
	<p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p>	<p>не более 2 этажей</p>																
	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p>	<p>80 %</p>																

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

178-24-ППТ-ОЧ

Лист

14

И2

Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

- Предоставление коммунальных услуг
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

- Специальное пользование водными объектами.

Условно разрешенные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- Недропользование
- Автомобильный транспорт.

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 9

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия																																															
	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	<p>1.1. 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.</p> <p>1.2. Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации следует принимать не более:</p> <table border="1" data-bbox="549 1205 1497 1973"> <thead> <tr> <th data-bbox="549 1205 863 1424">Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м³ /сут</th> <th colspan="3" data-bbox="863 1205 1497 1240">Размеры земельных участков, га</th> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1240 863 1424"></td> <th data-bbox="863 1240 1067 1424">очистных сооружений</th> <th data-bbox="1067 1240 1262 1424">площадок</th> <th data-bbox="1262 1240 1497 1424">биологических прудов глубиной очистки сточных вод</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="549 1424 863 1460">до 0,1</td> <td data-bbox="863 1424 1067 1460">0,1</td> <td data-bbox="1067 1424 1262 1460"></td> <td data-bbox="1262 1424 1497 1460"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1460 863 1534">свыше 0,1 до 0,2</td> <td data-bbox="863 1460 1067 1534">0,25</td> <td data-bbox="1067 1460 1262 1534"></td> <td data-bbox="1262 1460 1497 1534"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1534 863 1608">свыше 0,2 до 0,4</td> <td data-bbox="863 1534 1067 1608">0,4</td> <td data-bbox="1067 1534 1262 1608"></td> <td data-bbox="1262 1534 1497 1608"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1608 863 1682">свыше 0,4 до 0,8</td> <td data-bbox="863 1608 1067 1682">0,8</td> <td data-bbox="1067 1608 1262 1682"></td> <td data-bbox="1262 1608 1497 1682"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1682 863 1718">свыше 0,8 до 17</td> <td data-bbox="863 1682 1067 1718">4</td> <td data-bbox="1067 1682 1262 1718">3</td> <td data-bbox="1262 1682 1497 1718">3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1718 863 1753">свыше 17 до 40</td> <td data-bbox="863 1718 1067 1753">6</td> <td data-bbox="1067 1718 1262 1753">9</td> <td data-bbox="1262 1718 1497 1753">6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1753 863 1827">свыше 40 до 130</td> <td data-bbox="863 1753 1067 1827">12</td> <td data-bbox="1067 1753 1262 1827">25</td> <td data-bbox="1262 1753 1497 1827">20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1827 863 1901">свыше 130 до 175</td> <td data-bbox="863 1827 1067 1901">14</td> <td data-bbox="1067 1827 1262 1901">30</td> <td data-bbox="1262 1827 1497 1901">30</td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1901 863 1973">свыше 175 до 280</td> <td data-bbox="863 1901 1067 1973">18</td> <td data-bbox="1067 1901 1262 1973">55</td> <td data-bbox="1262 1901 1497 1973">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечание: размеры земельных участков очистных сооружений производительностью свыше 280 тыс. м³ /сут следует принимать по проектам, разработанным в установленном порядке, проектам</p>				Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м ³ /сут	Размеры земельных участков, га				очистных сооружений	площадок	биологических прудов глубиной очистки сточных вод	до 0,1	0,1			свыше 0,1 до 0,2	0,25			свыше 0,2 до 0,4	0,4			свыше 0,4 до 0,8	0,8			свыше 0,8 до 17	4	3	3	свыше 17 до 40	6	9	6	свыше 40 до 130	12	25	20	свыше 130 до 175	14	30	30	свыше 175 до 280	18	55	-
Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м ³ /сут	Размеры земельных участков, га																																																
	очистных сооружений	площадок	биологических прудов глубиной очистки сточных вод																																														
до 0,1	0,1																																																
свыше 0,1 до 0,2	0,25																																																
свыше 0,2 до 0,4	0,4																																																
свыше 0,4 до 0,8	0,8																																																
свыше 0,8 до 17	4	3	3																																														
свыше 17 до 40	6	9	6																																														
свыше 40 до 130	12	25	20																																														
свыше 130 до 175	14	30	30																																														
свыше 175 до 280	18	55	-																																														

						178-24-ППТ-ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		15

		<p>аналогичных сооружений или по данным профильных организаций при согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.</p> <p>1.3. Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации и их санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га, в соответствии с требованиями СП 32.13330.2018 «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85».</p> <p>1.4. Минимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для предоставления коммунальных услуг – 4 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – 50 кв. м; - для специального пользования водными объектами – не подлежит установлению. <p>1.5. Максимальная площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для предоставления коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – 5000 кв. м; - для специального пользования водными объектами – не подлежит установлению. 					
	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</p>	<p>2.1. отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений – 6 м при осуществлении нового строительства;</p> <p>2.2. отступы от иных границ земельных участков регламентируются нормами инсоляции, освещенности и требованиями пожарной безопасности</p>					
	<p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</p>	<p>не подлежат установлению</p>					
	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p>	<p>80 %</p>					
<p>P5</p> <p>Основные виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Причалы для маломерных судов - Охрана природных территорий - Улично-дорожная сеть - Благоустройство территории - Предоставление коммунальных услуг <p>Условно разрешенные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Недропользование. <p>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:</p>							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	178-24-ППТ-ОЧ	Лист 16

Таблица 10

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 причалов для маломерных судов – 25 кв. м; - для охраны природных территорий – не подлежит установлению; - для благоустройства территории – 2 кв. м; - для предоставления коммунальных услуг – 4 кв. м. 1.2. Максимальная площадь земельного участка: - для причалов для маломерных судов – 5000 кв. м; - для охраны природных территорий – не подлежит установлению; - для благоустройства территории – 10000 кв. м; - для предоставления коммунальных услуг – 5000 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	не подлежат установлению
	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежат установлению

4. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства

Таблица 11 – Квартал 12

Функциональные зоны По генеральному плану городского округа Архангельской области «Котлас»	Коэффициент плотности застройки		Коэффициент застройки	
	Параметр функциональной зоны	Проектное решение	Параметр функциональной зоны	Проектное решение
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0.9	«1» – 0.87 «2» – 0,75 «3» – 0.9 «4» – 0.86 «5» – 0.9 «6» – 0.41	0.4	«1» – 0.18 «2» – 0.15 «3» – 0.18 «4» – 0.18 «5» – 0.19 «6» – 0.08
Зона застройки многоэтажными жилыми домами	1.2	-	0.4	-
Зона специализированной общественной застройки	2.4	«7» – 0.75 «8» – 0.26	0.8	«7» – 0.15 «8» – 0.13
Многофункциональная общественно-деловая зона	3.0	«9» – 1.0	1.0	«9» – 0.34

						178-24-ППТ-ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		17

Зона инженерной инфраструктуры	Не подлежит установлению	-	0.8	«10» - 0.08 «10*» - 0.16
Иные зоны, не вовлеченные в градостроительную деятельность	Не подлежит установлению			

Таблица 12 - Квартал 16

Функциональные зоны По генеральному плану городского округа Архангельской области «Комлас»	Коэффициент плотности застройки		Коэффициент застройки	
	Параметр функциональной зоны	Проектное решение	Параметр функциональной зоны	Проектное решение
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0.9	«2» - 0.81 «3» - 0.82	0.4	«2» - 0.21 «3» - 0.22 «4» - 0.2
Зона застройки многоэтажными жилыми домами	1.2	«1» - 1.2 «5» - 1.14 «6» - 1.17	0.4	«1» - 0.13 «5» - 0.17 «6» - 0.17
Зона специализированной общественной застройки	2.4	-	0.8	-
Многofункциональная общественно-деловая зона	3.0	«9» - 0.35 «10» - 0.53 «11» - 0.17 «12» - 0.4	1.0	«9» - 0.17 «10» - 0.13 «11» - 0.17 «12» - 0.2
Зона инженерной инфраструктуры	Не подлежит установлению	-	0.8	«7» - 0.1 «8» - 0.12
Иные зоны, не вовлеченные в градостроительную деятельность	Не подлежит установлению			

«-» - обозначение здания по плану.

5. 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 - муниципальное жилье. Норма площади квартир в расчете на одного человека - 20кв.м.

Квартал 12 - Из расчета 19730 кв.м общей площади квартир - 987 чел.

Квартал 16 - Из расчета 40400 кв.м общей площади квартир - 2020 чел.

6. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории для жилой зоны

Таблица 13 - Квартал 12

Площади элементов благоустройства согласно таблицы 8.1 СП 476.1325800.2020 Расчет выполнен на квартал 12 (дворовая территория жилой застройки)			
Назначение площадки	Удельный размер площадок общего пользования, на одного жителя кв.м	Минимальный размер одной площадки, кв.м.	Расчетный период строительства, кв.м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.4-0.7	395	1711
Для отдыха взрослого населения	0.1-0.2	99	Включены в площадь площадок для игр детей
Для занятия физкультурой	0.5-0.7	493.5	1547

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

178-23-ППТ-ОЧ

Лист

18

Для хозяйственных целей	0.03	30	504
Площадка для выгула собак	На квартал	400-600	450

Места размещения хозяйственных площадок (включая сооружения для сбора ТБО) располагаются, соблюдая санитарные расстояния от окон жилых зданий и площадок общего пользования. Согласно таблице 8.1 СП 476.1325800.2020 «Правил планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» удельная площадь площадки для выгула собак –400-600кв.м. Проектом предусмотрено размещение площадки для выгула собак в границах квартала 12, за границами жилой застройки на расстоянии не менее 40м от окон жилых и общественных зданий.

Таблица 14 - Квартал 16

**Площади элементов благоустройства согласно таблицы 8.1 СП 476.1325800.2020
Расчет выполнен на квартал 16 (дворовая территория жилой застройки)**

Назначение площадки	Удельный размер площадок общего пользования, на одного жителя кв.м	Минимальный размер одной площадки, кв.м.	Расчетный период строительства, кв.м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.4-0.7	808	1940
Для отдыха взрослого населения	0.1-0.2	202	Включены в площадь площадок для игр детей
Для занятия физкультурой	0.5-0.7	1010	3260
Для хозяйственных целей	0.03	60.6	930
Площадка для выгула собак	На квартал	400-600	475

Места размещения хозяйственных площадок (включая сооружения для сбора ТБО) располагаются, соблюдая санитарные расстояния от окон жилых зданий и площадок общего пользования. Согласно таблице 8.1 СП 476.1325800.2020 «Правил планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» удельная площадь площадки для выгула собак –400-600кв.м. Проектом предусмотрено размещение площадки для выгула собак в границах квартала 12, за границами жилой застройки на расстоянии не менее 40м от окон жилых и общественных зданий.

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки планируемых объектов (ЖЗ) и предельно разрешенных параметров.

Таблица 15 - Квартал 12 (ЗУ2*):

№п/п	Наименование	ПЗЗ	Планируемые	Вывод о соответствии /не соответствии
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	1000 кв. м	8546 кв.м	Соответствует
2	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40 %;	8.3%	Соответствует
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	До 8 эт.	5	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; от иных границ	от красной линии улиц – 6 м; от иных границ	Соответствует

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	178-24-ППТ-ОЧ	Лист
							19

сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

от иных границ земельных участков – 3м

от иных границ земельных участков – более 3.0м

Планируемая застройка соответствует по всем параметрам установленными градостроительными регламентами.

Расчет парковочных мест жилой застройки в границах квартала 16:

Расчет минимально необходимого количества машино-мест выполнен согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Архангельской области № 123-пп от 19.04.2016 (с изменениями от 28.12.2023 №1388-пп). Из расчета 1 машино-место на 135 кв. м общей площади квартир многоквартирного жилого здания.

Таблица 26 –

Расположение объекта	Согласно РНГП машино-мест (всего)/ количество машино-мест для МГН (в т.ч.)	Проектируемое значение, машино-мест/ количество машино-мест для МГН (в т.ч.)
Расчетный период строительства		
Многоквартирный жилой дом «1» общая площадь квартир- 8700 кв.м	65/7	66/7
Многоквартирный жилой дом «2» общая площадь квартир - 7500 кв.м	55/6	55/6
Многоквартирный жилой дом «3» общая площадь квартир - 7000 кв.м	51/5	51/5
Многоквартирный жилой дом «4» общая площадь квартир - 3900 кв.м	29/3	38/4
Многоквартирный жилой дом «5» общая площадь квартир - 8700 кв.м	65/7	93/10
Многоквартирный жилой дом «6» общая площадь квартир - 4600 кв.м	34/4	49/5
ИТОГО	299/32	352/37

Социальное обслуживание, деловое управление, здание торговли. Квартал 16

Расчет минимального количества машино-мест выполнен согласно Региональным Нормативам градостроительного проектирования Архангельской области, утв. Постановление Правительства АО от 04.08.2022г. №570-пп.

Социальное обслуживание 1 машино-место на 440 кв.м. площади, принято 4 машино-мест для здания «9», принято для здания «11» – 4 машино-мест.

Деловое управление 1 машино-место на 60 кв.м. площади, принято для здания «10» – 58 машино-мест.

Для магазина «12» 1 маш.-место на 70 кв. м торговой площади, принято 30 м.-мест.

Включая машино-места для МГН.

Итого 96 машино-мест, расположенных вдоль дороги по пр. Мира.

						178-24-ППТ-ОЧ	Лист 25
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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

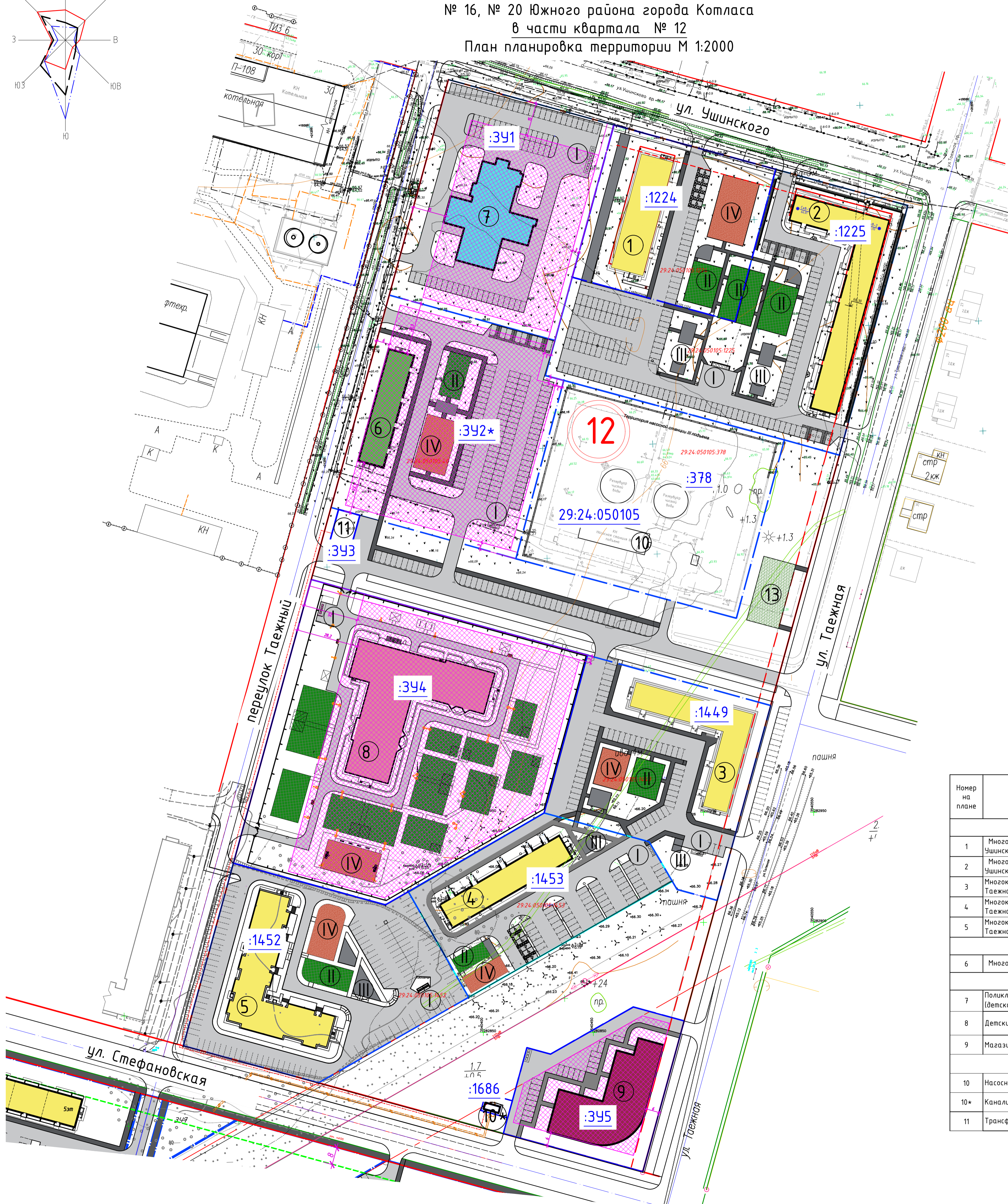
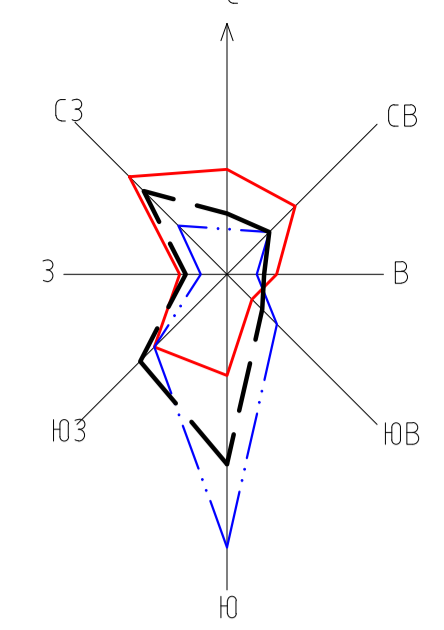
II. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной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

Таблица 28 – Предложение об очередности планируемого развития территории

№ п/п	Наименование объекта строительства	Этап проектирования	Этап строительства
1	2	3	4
Квартал №12			
1	5-ти этажный многоквартирный жилой дом	Сроки определяются программой жилищного строительства	
2	Детский сад на 280 мест	Сроки определяются программой строительства образовательных объектов	
3	Поликлиника	Сроки определяются программой строительства объектов здравоохранения	
4	Магазин	Сроки определяются программой общественного строительства	
Квартал №16			
1	Строительство трех многоэтажных жилых дома	Сроки определяются программой жилищного строительства	
2	Строительство трех среднеэтажных жилых дома	Сроки определяются программой жилищного строительства	
3	Пожарное депо на 6 машин	Сроки определяются программой общественного строительства	
4	Административно-офисное здание		
5	Здание РОВД		
6	Автосалон		

						178-24-ППТ-ОЧ	Лист
							29
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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 № 12
 План планировка территории М 1:2000



УСЛОВНО ОБОЗНАЧЕНО

	- Красные линии, границы квартала №12
	- Существующие среднетажные дома
	- Проектируемый объект социальной значимого назначения - поликлиника
	- Проектируемый объект социальной значимого назначения объект-детский сад
	- Проектируемый среднетажный дом
	- Проектируемый объект - магазин
	- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
	- Номер квартала
	- Кадастровый номер квартала
	- Существующий номер земельного участка
	- Образующий земельный участок
	- Границы земельных участков

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование объекта	Кол-во, шт	Этажность	Мат. стен	Кол-во квартир	Примечание
СУЩЕСТВУЮЩИЕ/СТРОЯЩИЕСЯ ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ						
1	Многоквартирный жилой дом, по адресу ул. Ушинского, дом 34		5	кирпич	72	Сущ.
2	Многоквартирный жилой дом, по адресу ул. Ушинского, дом 36		5	кирпич	104	Сущ.
3	Многоквартирный жилой дом, по адресу ул. Таежная, дом 18		5	кирпич	80	Стр.
4	Многоквартирный жилой дом, по адресу ул. Таежная, дом 20		5	кирпич	59	Стр.
5	Многоквартирный жилой дом, по адресу ул. Таежная, дом 17		5	кирпич	85	Стр.
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ						
6	Многоквартирный жилой дом	1	5	кирпич*	60**	
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ						
7	Поликлиника ЖКХ на 380 посещений в смену (детская и взрослая)	2	5	кирпич		по аналогии с ТП 251-4-55.87
8	Детские сад на 280 мест	2	2	кирпич		по аналогии с ТП 214-1-280.84
9	Магазин	2	2-3	мет*		
СУЩЕСТВУЮЩИЕ/СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ						
10	Насосная станция III-го подъема					
10*	Канализационная насосная станция					Стр.
11	Трансформаторная подстанция	1	1	мет.*		Стр.

Экспликация зданий и сооружений

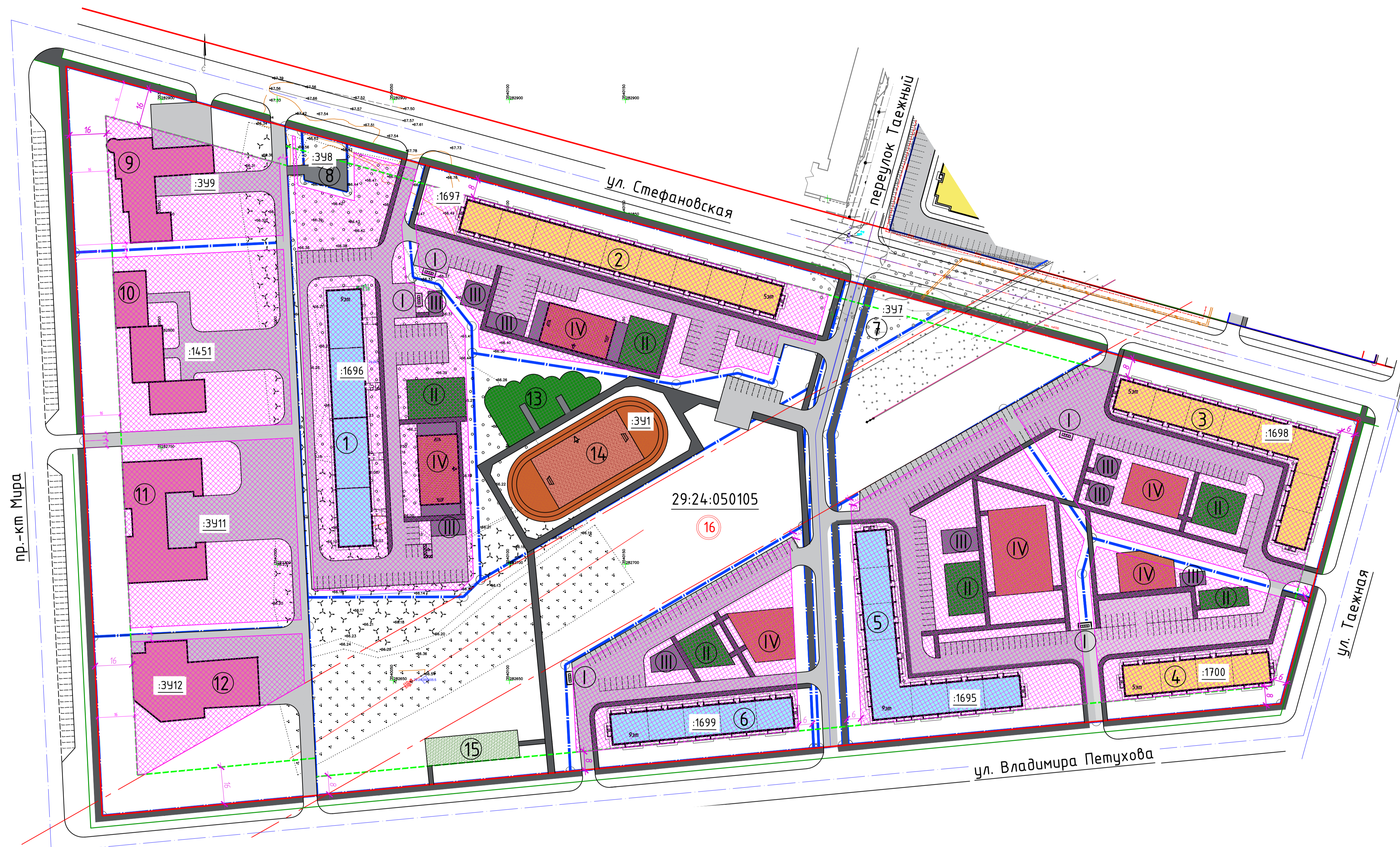
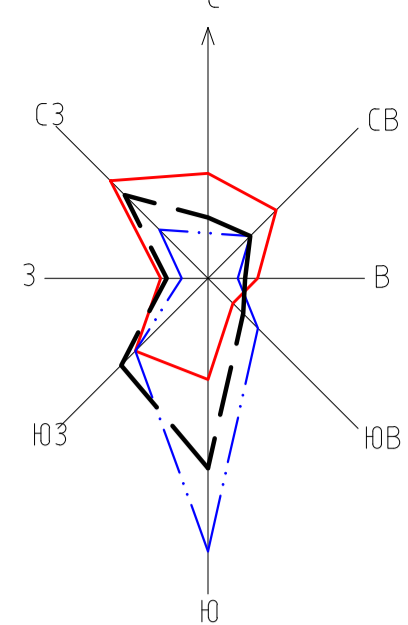
Номер на плане	Наименование объекта	Кол-во, шт	Этажность	Мат. стен	Кол-во квартир	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА						
12	Места для временного хранения автомобилей	-	0			48 маш.-мест
13	Площадка для выгула собак	1***	0			
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ						
I	Площадка для мусороконтейнеров	9	-	-		
II	Площадка для отдыха детей, взрослого населения	11	-	-		
III	Площадки для хозяйственных нужд	19	-	-		
IV	Площадка для занятий физкультурой	7	-	-		

* - вариант материала стен
 ** - количество квартир указано ориентировочно
 *** - возможное размещение

178-24 -ППТ-04.ГР					
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 № 12					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработ.		Мосеева			03.24г.
Квартал №12			Стадия	Лист	Листов
			П	1	2
План планировки территории в красных линиях, с указанием границ участков. М 1:2000					
ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"					

Лист № 001
 Лист № 002
 Лист № 003
 Лист № 004
 Лист № 005
 Лист № 006
 Лист № 007
 Лист № 008
 Лист № 009
 Лист № 010
 Лист № 011
 Лист № 012
 Лист № 013
 Лист № 014
 Лист № 015
 Лист № 016
 Лист № 017
 Лист № 018
 Лист № 019
 Лист № 020
 Лист № 021
 Лист № 022
 Лист № 023
 Лист № 024

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 № 16
 План планировка территории М 1:2000



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование объекта	Кол-во, шт	Этажность	Мат. стен	Кол-во квартир	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ						
1	Многоквартирный жилой дом	1	9	кирпич*	190**	
2	Многоквартирный жилой дом	1	5	кирпич	135**	
3	Многоквартирный жилой дом	1	5	кирпич	125**	
4	Многоквартирный жилой дом	1	5	кирпич	60**	Стр.
5	Многоквартирный жилой дом	1	9	кирпич*	220**	
6	Многоквартирный жилой дом	1	9	кирпич*	135**	
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ						
9	Пожарное депо на 6 машин	1	2	кирпич*		
10	Административно-офисное здание	1	4	кирпич*		
11	Здание РОВД	1	1	кирпич*		
12	Автосалон	1	2	кирпич*		

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование объекта	Кол-во, шт	Этажность	Мат. стен	Кол-во квартир	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ						
7	Трансформаторная подстанция	1	1	мет.*	-	
8	Газорегуляторный пункт	1	1	мет.*	-	
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА						
13	Площадки для отдыха детей, в комплексе	1				
14	Спортивная площадка - универсальный стадион с беговыми дорожками	1				
15	Площадка для выгула собак	1**				
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ						
I	Площадка для мусороконтейнеров	9	-	-		
II	Площадка для отдыха детей, взрослого населения	11	-	-		
III	Площадка для хозяйственных нужд	19	-	-		
IV	Площадка для занятий физкультурой	7	-	-		

* - вариант материала стен
 ** - количество квартир указано ориентировочно
 *** - возможное размещение

УСЛОВНО ОБОЗНАЧЕНО

- Красные линии, границы квартала №16
- Проектируемые среднетажные дома
- Проектируемые многоэтажные дома
- Проектируемое размещения объектов общественной застройки ОД1
- Проектируемый среднетажный дом
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- Номер квартала
- Кадастровый номер квартала
- Существующий номер земельного участка
- Образцовый земельный участок
- Границы земельных участков

178-24-ППТ-04.ГР				
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 № 16				
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись
Разработ.		Мосеева		
Квартал №16				
		Стадия	Лист	Листов
		П	2	
План планировки территории в красных линиях, с указанием границ участков. М 1:1000				
ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"				

Лист № 001
 Подпись и дата
 Взам. инв. №