



Общество с ограниченной ответственностью "АльянсСтрой"

телефон +7 (921) 292-80-86, Вельск, Советская 53, офис 30

**Проект планировки территории и проект межевания территории  
земельного участка в границах квартала, ограниченного проспектом Мира, улицей  
Достоевского, улицей Конституции города Котлас**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

002-24-ППТ

Том 1

2024 г.

# ООО "АльянсСтрой"

СРО "Союз проектировщиков"  
СРО-П-111-11012010 от 25.01.2018г.

## **Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка в границах квартала, ограниченного проспектом Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котлас**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

002-24-ППТ

Том 1

Главный инженер проекта

А.Ю. Кононенко

2024 г.

## ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер Тома, Книги	Обозначение	Наименование	Инв. №
<b>Том 1</b>	<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	002-24-ППТ	Пояснительная записка	
	002-24-ППТ	Графические материалы:	
		Разбивочный план красных линий. М 1:1000	л.1
		Схема существующих элементов планировочной структуры. М 1:1000	л.2
		Схема планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000	л.3
		Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	л.4
<b>Том 2</b>	<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	002-24-ППТ	Пояснительная записка	
	002-24-ППТ	Графические материалы:	
		Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:4000	л.1
		Схема границ территорий объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000	л.2
		Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. М 1:500	л.3
		Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории. М 1:500	л.4
		Схема организации движения транспорта. М 1:500	л.5
		Фрагмент карты с указанием радиусов обслуживания социально значимых объектов. М 1:4000	л.6
		Схема вертикальной планировки территории. М 1:500	л.7
		Технико-экономические показатели	л.8
		Схема озеленения территории в пределах квартала	л.9
<b>Том 3</b>	<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	002-24-ПМТ	Пояснительная записка	
	002-24-ПМТ	Графические материалы:	
		Схема с указанием границ существующих элементов планировочной структуры. М 1:1000	л.1
		Схема с указанием планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000	л.2
		План красных линий с указанием линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. М 1:1000	л.3
		Границы образуемых земельных участков. М 1:1000	л.4

Том 4	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
	002-24-ПМТ	Пояснительная записка	
	002-24-ПМТ	Графические материалы:	
		Границы существующих земельных участков. М 1:500	л.1
		Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов. М 1:1000	л.2
		Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:500	л.3

## 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры .....	6
1.1. Градостроительная ситуация .....	6
1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения .....	10
1.3. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры .....	13
1.4. Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения.....	15
1.5. Характеристики объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	21
1.6. Характеристика объектов капитального строительства ГО и ЧС.....	22
1.7. Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития.....	22
1.8. Предложения по сохранению, сносу, размещению объектов нового строительства (реконструкции) .....	23
1.9. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.....	23
2. Разбивочный чертеж красных линий .....	23
3. Положения об очередности планируемого развития территории .....	24

## Введение

При разработке проекта планировки и проекта межевания территории для застройки многоквартирными домами в границах квартала ограниченного проспектом Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котласа, использованы законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации, законодательные и нормативно-правовые акты, действующие на территории городского округа Архангельской области «Котлас», действующие нормативные документы, технические регламенты, стандарты, своды правил, действующие на территории Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ;
- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»,  
Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 12.02.1998 №28-ФЗ «О гражданской обороне»;
- Федеральный закон 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент и требования пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Приказ Министерства экономического развития РФ от 03.08.2011 №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков» с изменениями и дополнениями;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*;
- СП 32.13330.2018. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
- СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002;
- СП 113.13330.2023. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*;
- СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*;
- СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85»;
- региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года № 123-пп;
- местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденные решением шестьдесят второй сессии Собрания депутатов пятого созыва муниципального образования «Котлас» от 19 октября 2017 года № 238-н;
- Генеральный план городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденный постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 13 апреля 2023 года № 5-п;
- Правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 14 июня 2023 г. № 28-п.

**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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

### **1.1 Градостроительная ситуация.**

Городской округ Архангельской области «Котлас» расположен на юго-востоке Архангельской области, граничит с МО «Котласский муниципальный район». Административным центром городского округа Архангельской области «Котлас» является город Котлас. Город Котлас расположен у слияния двух рек Северная Двина и Вычегды. Городская застройка размещается в долине р. Вычегды и на высоком коренном берегу р. М. Сев. Двины.

По строительно-климатическим условиям город Котлас относится к району IV (СНиП 23-01-99). Расчетная температура для проектирования массивных ограждающих конструкций составляет – 31°С.

Численность населения городского округа по состоянию на 01.01.2022 – 74556 человек. Плотность населения составляет 9,0 чел./га.

Транспортные связи городского округа Архангельской области «Котлас» обеспечиваются автомобильным, железнодорожным, водным и воздушным транспортом. По территории городского округа Архангельской области «Котлас» проходит автомобильная дорога федерального значения и 3 автомобильные дороги общего пользования регионального или межмуниципального значения Архангельской области.

Воздушный транспорт представлен аэропортом в г. Котлас.

Железнодорожный, воздушный транспорт в городском округе развит.

Проектируемая территория (территория, подлежащая комплексному развитию) расположена в границах кадастрового квартала 29:24:040102. Ограничена проспектом Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции. Площадь территории в границах проектирования составляет **17200 кв.м.** Транспортное сообщение с другими частями города осуществляется по автомобильным дорогам: пр-кт Мира, ул. Достоевского, ул. Конституции.

В настоящее время территория проектирования застроена объектами жилого назначения, подлежащими сносу, с севера на юг расположена дорога общего

пользования – ул. Образцова. В границах элемента планировочной структуры - квартал, также расположены объект здравоохранения – станция скорой медицинской помощи, объект незавершенного строительства – нежилое здание 5эт., объекты жилого назначения:

- г.Котлас, ул.Конституции, д.11, общая площадь – 775,9кв.м, площадь застройки – 388 кв.м, этажность - 2;

- г.Котлас, ул.Конституции, д.13, общая площадь – 823,1кв.м, площадь застройки – 412 кв.м, этажность - 2;

- г.Котлас, ул.Багратиона, д.1а, общая площадь – 326,2кв.м, площадь застройки – 164 кв.м, этажность - 2;

- г.Котлас, ул.Багратиона, д.1б, общая площадь – 776,6кв.м, площадь застройки – 389 кв.м, этажность - 2;

- г.Котлас, ул.Достоевского, д.12, общая площадь – 443,4кв.м, площадь застройки – 222 кв.м, этажность - 2;

- г.Котлас, ул.Достоевского, д.10, общая площадь – 443,3кв.м, площадь застройки – 222 кв.м, этажность - 2;

- г.Котлас, ул.Достоевского, д.8, общая площадь – 484,9кв.м, площадь застройки – 243 кв.м, этажность - 2;

- г.Котлас, ул.Образцова, д.19а общая площадь – 1033,2кв.м, площадь застройки – 345 кв.м, этажность – 3.

В соответствии с постановлением администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 15 марта 2023 года № 576 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала, ограниченного улицами проспект Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котласа» в границах проекта планировки установлены основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Таблица 1

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

Наименование основного вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка<*>
Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Хранение автотранспорта	2.7.1
Коммунальное обслуживание	3.1
Бытовое обслуживание	3.3
Магазины	4.4
Общественное питание	4.6

Площадки для занятий спортом	5.1.3
Благоустройство территории	12.0.2
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

<\*> в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412.

Таблица 2

Перечень предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	<p>1.1. От красных линий не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для кода 2.5 – 6 метров;</li> <li>- для кода 2.7.1 - 6 метров;</li> <li>- для кода 3.1 - 6 метров;</li> <li>- для кода 3.3 - 6 метров;</li> <li>- для кода 4.4 - 6 метров;</li> <li>- для кода 4.6 - 6 метров;</li> <li>- для кода 5.1.3 – не подлежат установлению;</li> <li>- для кода 12.0.2 - не подлежат установлению;</li> <li>- для кода 12.0 - не подлежат установлению.</li> </ul> <p>1.2. От границ земельного участка не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для кода 2.5 - 3 метра;</li> <li>- для кода 2.7.1 - 3 метра;</li> <li>- для кода 3.1 - 3 метра;</li> <li>- для кода 3.3 - 3 метра;</li> <li>- для кода 4.4 - 3 метра;</li> <li>- для кода 4.6 - 3 метра;</li> <li>- для кода 5.1.3 – не подлежат установлению;</li> <li>- для кода 12.0.2 - не подлежат установлению;</li> <li>- для кода 12.0 - не подлежат установлению.</li> </ul>
2	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	<p>2.1. Предельное количество надземных этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для кода 2.5 - 8;</li> <li>- для кода 2.7.1 - 2;</li> <li>- для кода 3.1 - 1;</li> <li>- для кода 3.3 - 2;</li> <li>- для кода 4.4 - 2;</li> <li>- для кода 4.6 - 2;</li> <li>- для кода 5.1.3 – не подлежат установлению;</li> <li>- для кода 12.0.2 - не подлежат установлению;</li> <li>- для кода 12.0 - не подлежат установлению.</li> </ul> <p>2.2. Предельная высота объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для кода 2.5 - не подлежит установлению;</li> <li>- для кода 2.7.1 - не подлежит установлению;</li> <li>- для кода 3.1. - не подлежит установлению;</li> <li>- для кода 3.3 - не подлежит установлению;</li> <li>- для кода 4.4 - не подлежит установлению;</li> <li>- для кода 4.6 - не подлежит установлению;</li> <li>- для кода 5.1.3 – не подлежат установлению;</li> <li>- для кода 12.0.2 - не подлежат установлению;</li> </ul>

		- для кода 12.0 - не подлежат установлению.
3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	- для кода 2.5 - 40%; - для кода 2.7.1 - 40%; - для кода 3.1 - 40%; - для кода 3.3 - 40%; - для кода 4.4 - 40%; - для кода 4.6 - 40%; - для кода 5.1.3 – не подлежат установлению; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению; - для кода 12.0 - не подлежат установлению.
4	Коэффициент плотности застройки функциональной зоны	0,8
5	Минимальный процент озеленения	15%

Примечания:

1) При подсчете коэффициента плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

2) В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

На проектируемой территории **установлены** красные линии, регулирующие обозначение планируемых границ территорий общего пользования, а также зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, которая регламентирует размещение объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Согласно Генеральному плану городского округа Архангельской области «Котлас», в границах проектирования объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют.

Согласно Генеральному плану городского округа Архангельской области «Котлас» граница проектирования частично расположена в зоне с особыми условиями использования территории:

- зона подтопления муниципального образования «Котлас», Котласского района, Архангельской области (реестровый номер 29:00-6.264);
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства.

## 1.2 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

Проект планировки территории разработан с целью:

- обеспечение устойчивого развития территории, установление границ земельных участков под застройку среднеэтажными жилыми домами, предназначенных для строительства и размещения объектов (3 участка, общей площадью 17163 кв.м);

- размещение трех 8-ми этажных многоквартирных домов на территории проектирования, расположенной в территориальной зоне – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (кодированное обозначение ЖЗ)).

На момент разработки проекта планировки территории в границах проектирования застроена объектами жилого назначения. В границах элемента планировочной структуры - квартал, также расположены объекты жилого назначения, объект здравоохранения – станция скорой медицинской помощи, объект незавершенного строительства – нежилое здание 5эт.

### Расчет численности населения

Расчетная численность проживающих людей в жилых домах определена исходя из нормативных показателей п. 5.6 таблицы №2 СП 42.13330.2016. Принимаем структуру жилого фонда по уровню комфорта от общего объема жилищного строительства: 15% - норма площади квартир в расчете на одного человека 40 кв.м (бизнес-класс), помещений в расчете на одного человека), 55% - 30 кв.м (эконом-класс), 30% - 20 кв.м (муниципальный). Согласно задания на проектирование, дом №1, запланированный к строительству на перекрестке улицы Конституции и проспекта Мира, предусмотрен бизнес-класса (40 кв.м. на человека).

Согласно задания на проектирование, первый этаж дома №1 предполагается под торговые помещения.

Общая площадь жилых помещений (**квартир**) принята в размере 70% от общей площади жилых зданий и составляет:

Количество человек рассчитываем **исходя из площади застройки** отдельно для Дома №1 и Домов №2 и №3:

Дом №1:  $1569,54 * 7 \text{эт.} * 0,7 = 7690,75$  кв.м. – общая площадь жилых помещений Дома №1.

$7690,75 / 40$  кв.м. = **192** человека в Доме №1.

Дом №2 и Дом №3:  $(1727,2 * 8 \text{эт.} + 1251,78 * 8 \text{эт.}) * 0,7 = 16682,29$  кв.м.

$(16682,29 * 0,15 / 40 + 16682,29 * 0,55 / 30 + 16682,29 * 0,3 / 20) = 619$  человек в Доме №2 и №3.

Тогда всего в трех домах:  $192 + 619 = 811$  человек.

- существующие многоквартирные дома в границах квартала (г.Котлас, ул.Конституции, д.11, ул.Конституции, д.13, ул.Багратиона, д.1а, ул.Багратиона, д.1б, ул.Достоевского, д.12, ул.Достоевского, д.10, ул.Достоевского, д.8, ул.Образцова, д.19а) – 3574,6 кв.м.  $(775,9+823,1+326,2+776,6+443,4+443,3+484,9+1033,2)*0,7$ .  
Количество человек составляет 133 чел.  
 $(3574,6*0,15/40+3574,6*0,55/30+3574,6*0,3/20)$ .

Плотность населения в границах квартала  $(811+133)/4,4705=211$  чел./га, где 4,4705га – площадь квартала.

Плотность населения в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Архангельской области «Котлас» - 200 чел./га, при этом в условиях реконструкции сложившейся застройки расчетную плотность населения допускается увеличивать или уменьшать, но не более чем на 10%. Принимается расчетную плотность населения 211 чел./га., что менее  $200*10\%=220$  чел./га.

#### Коэффициент застройки

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории.

- в функциональной зоне «Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности» принимается не более 0,4.

Площадь функциональной зоны «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» составляет **41042,84 кв.м.**

площадь застройки многоквартирными домами:

1569,54кв.м. (дом №1) + 1727,2 кв.м. (Дом №2) + 1251,78 кв.м. + 388,0 кв.м. (ул. Конституции, д.11) + 412,0 кв.м. (ул. Конституции, д.13) + 164,0 кв.м. (ул. Багратиона, д.1а) + 389,0 кв.м. ( ул.Багратиона, д.1б) + 222,0 кв.м. (ул.Достоевского, д.12) + 222,0 кв.м. (ул.Достоевского, д.10) + 243,0 кв.м. (ул.Достоевского, д.8) = **6588,52 кв.м.**,

площадь застройки нежилыми зданиями - **395,2кв.м.**

коэффициент застройки равен  $(6588,52+395,2)/41042,84=0,17$ , что менее 0,4.

#### Коэффициент плотности застройки

В соответствии с постановлением администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 15 марта 2023 года № 576 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала, ограниченного улицами проспект Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котласа» коэффициент плотности застройки функциональной зоны не должен превышать 0,8. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории.

Площадь всех жилых этажей многоквартирных домов в функциональной зоне «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»:

$1569,54 \text{ кв.м.} * 7 \text{ эт. (дом №1)} + 1727,2 \text{ кв.м.} * 8 \text{ эт. (Дом №2)} + 1251,78 \text{ кв.м.} * 8 \text{ эт.} + 775,9 \text{ кв.м. (ул. Конституции, д.11)} + 823,1 \text{ кв.м (ул. Конституции, д.13)} + 326,2 \text{ кв.м. (ул. Багратиона, д.1а)} + 776,6 \text{ кв.м. ( ул.Багратиона, д.1б)} + 443,4 \text{ кв.м. (ул.Достоевского, д.12)} + 443,3 \text{ кв.м. (ул.Достоевского, д.10)} + 484,9 \text{ кв.м. (ул.Достоевского, д.8)} = \underline{\underline{38\ 892,02 \text{ кв.м.}}}$

Площадь всех нежилых этажей зданий в функциональной зоне «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами»:

$1569,54 \text{ кв.м. (первый этаж дома №1)} + 1634,3 \text{ кв.м. (ул.Мира, д.44а)} = \underline{\underline{3203,84 \text{ кв.м.}}}$

коэффициент плотности застройки равен:

$(38\ 892,02 \text{ кв.м.} + 3203,84 \text{ кв.м.}) / 41042,84 = \underline{\underline{1,03}}$ , что менее  $0,8 * 30\% = 1,04$ ;

Таблица 3

#### Сравнительные показатели плотности застройки

Функциональная зона	Коэффициент плотности застройки		Коэффициент застройки	
	Параметр функциональной зоны	Проектное решение	Параметр функциональной зоны	Проектное решение
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0,8	1,03*	0,4	0,17

\*В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

Таблица 4

#### Сравнение показателей застройки и предельно допустимых параметров строительства

№ п/п	Наименование	ПЗЗ, Постановл ение	Вывод о соответствии /не соответствии			
			8-эт. многоквартирный дом на участке №1	8-эт. многоквартирный дом на участке №2	8-эт. многоквартирный дом на участке №3	
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	min 1000 кв.м. max 12500 кв.м	5860 кв.м.	7162 кв.м.	4141 кв.м.	Соответствует
2	Максимальный процент застройки в границах земельного	40 %	26,78% (1569,54 кв.м.)	24,12% (1727,2 кв.м.)	30,23% (1251,78 кв.м.)	Соответствует

	участка					
3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	до 8 эт.	8 эт.	8 эт.	8 эт.	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 земельных участков – 3м	от красной линии улиц – 6 м; от иных границ земельных участков – 3м	от красной линии улиц – 6 м; от иных границ земельных участков – 3м	от красной линии улиц – 6 м; от иных границ земельных участков – 3м	Соответствует

### 1.3. Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

На момент проектирования в границах территории проектирования обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктурой представлено в виде улицы местного значения (ул.Образцова), внутриквартальных проездов, открытых парковок (стоянок), тротуаров.

Проектом планировки территории предусмотрено устройство улично-дорожной сети проектируемой территории в виде проездов с парковочными стоянками и тротуаров, которая обеспечивает удобную и рациональную связь всех земельных участков с существующей улично-дорожной сетью, а именно с ул. Достоевского с южной стороны и ул. Конституции с северной стороны рассматриваемой территории. Принципиальная конфигурация внутриквартальных проездов принята в увязке с существующим рельефом.

Проектом планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное). Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары из тротуарной плитки с бордюрным камнем.

Ширина тротуаров составляет 2,0 м.

Расчётная скорость движения – 30 км/ч;

Ширина полосы движения – 4,2 м;

Число полос движения – 1;

Наименьший радиус – 6 м;

Наибольший продольный уклон – 80 ‰.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется: личным автомобильным транспортом, такси, автобусным

маршрутом - № 7. Остановки общественного транспорта расположены вдоль пр-кта Мира в непосредственной близости территории проектирования.

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется по улицам местного значения - ул. Достоевского, ул. Конституции и магистральной улицей общегородского значения - пр. Мира. Пешеходная доступность района проектирования обеспечена по тротуарам городских улиц и тротуаром внутриквартальной застройки.

Территория проектирования характеризуется отсутствием объектов для постоянного хранения автомобилей (гаражей), данные объекты, располагаются на смежных территориях, за границами проектирования. Хранение автомобилей предусматривается осуществлять на проектируемых парковочных местах территории жилой застройки, вдоль улиц, дорог и проездов.

Расчет парковочных мест для жилой застройки в границах территории проектирования:

В соответствии с ч. III ст. 1.8 Региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области необходимое количество машино-мест на автостоянках, гостевых стоянках автомобилей для помещений жилого назначения многоквартирного дома (включая блокированную застройку) следует принимать из расчета 1 машино-место на 135 кв. м площади жилых помещений (квартир), при этом не менее 50 процентов необходимого количества машино-мест следует размещать в границах земельного участка многоквартирного дома (включая блокированную застройку), в том числе размещение не менее 10 процентов наземных машино-мест. Проектом планировки предусмотрено размещение части гостевых парковок (менее 50 процентов) за границами земельных участков многоквартирных домов в границах территории общего пользования. Для расчета площади жилых помещений (квартир) принимаем усредненный коэффициент – 0,7 (отношение площади квартир к площади застройки).

Согласно Постановления Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года N 123-пп, количество парковочных мест для магазинов (4.4) принимаются из расчета 1 машино-место на 35 кв.м. общей площади здания. Для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) допускается полученное расчетом число машино-мест снизить в два раза. Следовательно, принимаем для расчета 1 машино-место на 70 кв.м. общей площади здания.

Для определения общей площади здания принимаем толщину стены 770 мм. Тогда для Дома №1 общая площадь первого этажа составит 1369,84 кв.м.

Количество парковочных мест для транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящими инвалидов и (или) ребенка-инвалида принимается не менее 10% (но не менее 1 машино-места) от общего количества парковочных мест.

Таблица 5

**Расчет парковочных мест на земельных участках в границах территории проектирования и за границами территории проектирования**

№ проектируемого участка	Жилая площадь квартир	количество машино-мест/количество машино-мест для МГН (в т.ч.) по расчету	количество машино-мест/количество машино-мест для МГН (в т.ч.) фактически
1	<p>Многоквартирный дом, в т.ч. торговые помещения на первом этаже</p> <p><math>1569,54 \times 7 \times 0,7 = 7690,75</math> кв.м.</p> <p><math>7690,75 / 135 = 57</math> м/м – для жильцов жилых домов</p> <p><math>1369,84 / 70 = 20</math> м/м – для посетителей торговых помещений 1 этажа (специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы)</p>	77/8	59/8
2	<p>Многоквартирный дом</p> <p><math>1727,2 \times 8 \times 0,7 = 9672,32</math> кв.м.</p> <p><math>9672,32 / 135 = 72</math> м/м</p>	72/8	72/8
3	<p>Многоквартирный дом</p> <p><math>1251,78,0 \times 8 \times 0,7 = 7009,97</math> кв.м.</p> <p><math>7009,97 / 135 = 52</math> м/м</p>	52/6	42/6
Итого в границах территории		201/22	173/22
За границами территории			31

Проектом планировки территории предусмотрено разместить в пределах территории планировки 173 машино-место (в том числе 22 машино-мест для МГН), а за пределами земельных участков – 31 машино-место. Обеспеченность населения планировочного района объектами транспортной инфраструктуры выполняется.

**1.4. Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения**

Расчет площади площадок в границах территории проектирования:

В соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»

удельная площадь элементов благоустройства микрорайона: детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) составляет 0,4-0,7 кв.м./чел., площадки отдыха взрослого населения – 0,1-0,2 кв.м./чел., площадки для занятия физкультурой взрослого населения – 0,5-0,7 кв.м./чел. площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) – 0,03 кв.м./чел.

Расчет требуемых площадок:

Таблица 6

Дом №1 (192 человек)

Наименование	Расчётная площадь, кв.м.	Фактическая площадь, кв.м.
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	77,0	115,7
Площадки отдыха взрослого населения	19,2	34,8
Площадки для занятия физкультурой взрослого населения	96,0	145,0
Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)	5,8	-

Таблица 7

Дом №2 (359 человек)

Наименование	Расчётная площадь, кв.м.	Фактическая площадь, кв.м.
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	144,0	196,2
Площадки отдыха взрослого населения	35,9	59,1
Площадки для занятия физкультурой взрослого населения	179,5	245,8
Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)	10,8(Дом №2)+5,8 (Дом №1)+7,8(Дом №3)=24,4*	42,0*

Таблица 8

Дом №3 (260 человека)

Наименование	Расчётная площадь, кв.м.	Фактическая площадь, кв.м.
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	104,0	110,6
Площадки отдыха взрослого населения	26,0	26,4
Площадки для занятия физкультурой взрослого населения	130,0	131,1
Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)	7,8	-

Согласно задания Заказчика, контейнерная площадка для сбора мусора демонтируется у существующего жилого дома, расположенного по ул. Образцова, д.19а в процессе строительства жилого дома №2. Запроектированные контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора будут использоваться для жилых домов, расположенных на трех проектируемых земельных участках, а также для существующего жилого дома, расположенного по ул. Образцова, д. 19а (размер проектируемых площадок предусмотрен с учетом объемов ТКО четырех жилых домов).

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 использование площадки для выгула собак на общественной территории за границами планировочного района на расстоянии не менее 40м от окон жилых и общественных зданий.

Озеленение территории:

В соответствии со ст. 7.4 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала). Площадь озелененной территории квартала  $44705 \times 0,25 = 11176$  кв.м. В площадь отдельных участков озелененной

территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

В границах территории проектирования предусмотрено озеленение территории земельных участков площадью 2733,88 кв.м., без учета площадей площадки для отдыха взрослого населения, детской игровой площадки. Существующее озеленение квартала (за исключением территории проектирования) 13475,0 кв.м. Общая площадь озеленения квартала составляет 16208,88 кв.м, что соответствует нормативам.

В границах территории не предусматривается к размещению объектов, озелененных территории общего пользования общегородского значения, доступность указанных объектов осуществляется в границах городского округа Архангельской области «Котлас».

#### Объекты социального и культурно-бытового обеспечения:

##### - Детские дошкольные учреждения

Нормативный показатель обеспеченности дошкольными образовательными организациями – 100 мест на 1 тыс.чел., требуемое количество мест в расчете на 811 чел. составляет – 81 мест. Ближайшие существующие учреждения:

- МДОУ «Детский сад комбинированного вида № 7 «Огонёк», по адресу: г. Котлас, пер. Чкалова, д.5А (вместимость 123 чел.);

- МДОУ «Детский сад комбинированного вида № 7 «Огонёк», по адресу: г. Котлас, пер. Чкалова, д.6 (вместимость 280 чел.);

- МДОУ «Детский сад общеразвивающего вида № 12 «Теремок», по адресу: г. Котлас, пр. Мира, д. 37А (вместимость 280 чел.). Обеспеченность выполняется.

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.09.2020 N 28 "Об утверждении санитарных правил СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи" расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования до жилых зданий должно быть не более 500 м, в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности - 800 м. Доступность выполняется.

##### - Общеобразовательные учреждения

Нормативный показатель обеспеченности общеобразовательных учреждений – 180 мест на 1 тыс.чел., требуемое количество мест в расчете на 811 чел. составляет – 146 мест. Ближайшие существующие учреждения:

- МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 17», по адресу: г. Котлас, ул. Багратиона, д. 10 (вместимость 560 чел.);

- МОУ «Средняя общеобразовательная школа № 82», по адресу: г. Котлас, ул. Маяковского, д. 1, фл. 1 (вместимость 425 чел.). Обеспеченность выполняется.

Расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования до жилых зданий должно быть не более 500 м, в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности - 800 м. Доступность выполняется.

- Продовольственные и непродовольственные товары, предприятия общественного питания

Нормативный показатель обеспеченности предприятиями торговли: продовольственные товары – 132 кв.м на 1 тыс.чел., непродовольственные товары – 300 кв.м на 1 тыс.чел, в соответствии с Законом Архангельской области 24 октября 2014191-11-ОЗ «О внесении изменений в областной закон «О реализации государственных полномочий Архангельской области в сфере регулирования торговой деятельности». Требуемое количество мест в расчете на 811 чел. составляет: продовольственные товары – 107 кв.м., непродовольственные товары – 243 кв.м.

Ближайшие существующие учреждения:

- торговый центр «Арена», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 43;

- торговый центр «Невский», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 38;

- магазин «Бристоль», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 46;

- магазин хозяйственных и бытовой химии «Deli Home», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 46;

- кафе «Апельсин», по адресу: г. Котлас, ул. Конституции, 1А;

- кафе, суши-бар «Три Японца», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 46.

Проектируемая территория расположена в радиусе доступности обслуживания данными предприятиями – 500 м.

- Предприятия бытового обслуживания и связи

Наиболее близко расположенные к территории проектирования предприятия бытового обслуживания и связи:

- Отделение почтовой связи № 165313, по адресу: г. Котлас, просп. Мира, д. 31;

- «Альфа-Банк», по адресу: г. Котлас, ул. Невского, 20;

- «СберБанк», по адресу: г. Котлас, ул. Кузнецова, 16;

- Прачечная ФПК, по адресу: г. Котлас, ул. Виноградова, 20;

- Семейная баня, по адресу: г. Котлас, ул. Кузнецова, 21, проектируемая территория расположена в радиусе доступности обслуживания данными предприятиями – 800 м.

Предприятия бытового обслуживания, расположенные в радиусе доступности – 500 м.

- автомойка, по адресу: г. Котлас, ул. Конституции, 23;
- салон красоты, парикмахерская «Annette», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, д. 36;
- торговый центр «Арена», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 43 (банкомат «Тинькофф»);
- торговый центр «Невский», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 38 (банкомат и платежный терминал «Сбер Банк»).

#### Поликлиники и медицинские учреждения

Проектируемая территория расположена в радиусе доступности обслуживания медицинскими учреждениями – 1000 м:

- ЧУЗ «РЖД-Медицина» Поликлиника № 2, по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 40А;
- ГБУЗ Архангельской области «Котласская центральная городская больница им. святителя Луки (В.Ф. Войно-Ясенецкого), по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 36 (комплекс зданий);
- Здание отделения скорой медицинской помощи, по адресу: г. Котлас, ул. Конституции, 9.

Проектируемая территория расположена в радиусе доступности обслуживания аптеками – 500 м:

- аптека «Будь здоров», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 38;
- аптека «Вита Норд», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 43.

#### Объекты культуры и социального обеспечения местного значения

Обеспеченность учреждениями объектами культуры и социального обеспечения выполняется в границах городского округа Архангельской области «Котлас»:

- МУК "Котласская централизованная библиотечная система";
- Центральная городская детская библиотека городского поселения Архангельской области «Котлас»;
- Муниципальное учреждение культуры "Культурно-досуговый комплекс";
- Муниципальное учреждение культуры «Дом культуры «Октябрь»;
- Муниципальное учреждение культуры «Лимендский дом культуры»;
- МУК «Котласский краеведческий музей и муниципальный архив»;
- МУК "Котласский драматический театр";

- МБУ ДО Котласская школа искусств № 7 «Гамма»;
- ГБСУ АО «Котласский реабилитационный центр для детей с ограниченными возможностями»;
- ГБСУ АО «Котласский социально-реабилитационный центр для недоношенных «Маяк»;
- ГБУ СОН АО «Котласский комплексный центр социального обслуживания».

### Объекты физической культуры и спорта

Рекомендованная транспортная доступность (общественным транспортом) объектов спортивной инфраструктуры для малых и средних городов, в том числе поселков городского типа (от 5 тыс. до 100 тыс. чел.) - не более 60 мин.

Для объектов спортивной инфраструктуры: спортивный зал, малая спортивная площадка, универсальная спортивная игровая площадка, уличные тренажеры, приспособленные спортивные площадки рекомендуется "шаговая" доступность (до 1000 м) и нормативы транспортной доступности не устанавливаются.

Ближайшие существующие объекты физической культуры и спорта городского значения выполняются в границах городского округа Архангельской области «Котлас»:

- спортивный комплекс «Искра», по адресу: г. Котлас, просп. Мира, 43Б (Расстояние от территории комплексного развития - 150 м);
- ДЮСШ №1 «Салют» спортивная школа, с бассейном по адресу г. Котлас, ул. 28 Невельской дивизии, 1 (Расстояние от территории комплексного развития - 950 м);
- стадион «Салют», по адресу: г. Котлас, ул. Некрасова, 2 (Расстояние от территории комплексного развития - 350 м);
- стадион «Локомотив», по адресу г. Котлас, ул. Маяковского, 32-а (Расстояние от территории комплексного развития – 1,0 км).

Доступность учреждений физической культуры и спорта городского значения обеспечивается.

### Физкультурно-спортивные центры жилых районов

В границах территории проекта планировки размещение физкультурно-спортивных центров не предусмотрено.

## **1.5 Характеристики объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры**

Проектом планировки предусматриваются централизованные системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, газоснабжения. В соответствии с постановлением администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 15 марта 2023 года № 576 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала, ограниченного улицами проспект Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котласа» возможно подключение (техническое присоединение) объектов капитального строительства в границах проекта планировки к сетям инженерно-технического обеспечения: теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, электрическим сетям.

#### Объекты электроснабжения

В границах территории проектирования расположены воздушные линии электропередач, подлежащие выносу (демонтажу).

Проектом планировки территории предусмотрено централизованное энергоснабжение от существующих сетей, в соответствии с техническими условиями от ресурсоснабжающих организаций.

#### Объекты водоснабжения и водоотведения

В границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети водоснабжения и водоотведения, подлежащие выносу (демонтажу).

Проектом планировки территории предусмотрено централизованное водоснабжение и водоотведение от существующих сетей, в соответствии с техническими условиями от ресурсоснабжающих организаций.

#### Объекты газоснабжения

В границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети газоснабжения, подлежащие выносу (демонтажу).

Проектом планировки территории предусмотрено централизованное газоснабжение от существующих сетей, в соответствии с техническими условиями от ресурсоснабжающих организаций.

#### Объекты теплоснабжения

В границах территории проектирования расположены централизованные подземные сети теплоснабжения, подлежащие демонтажу.

### **1.6 Характеристика объектов капитального строительства ГО и ЧС**

Здание пожарного депо, Центр ГИМС МЧС России по Архангельской области Котласский инспекторский участок, по адресу г. Котлас, ул. Карла Маркса, 6.

Уровень обеспеченности и территориальной доступности в границах зоны обслуживания радиусом не более 3.0 км - выполняется в полном объеме.

## **1.7 Положение о характеристиках объектов, включенных в программы комплексного развития**

Территория проектирования включена в программу комплексного развития территории в соответствии с постановлением администрации городского округа Архангельской области «Котлас» от 15 марта 2023 года № 576 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала, ограниченного улицами проспект Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котласа», с целью развития территории жилой застройкой.

Территория проектирования не включена в программы комплексного развития социальной, транспортной, коммунальной инфраструктур.

## **1.8 Предложения по сохранению, сносу, размещению объектов нового строительства (реконструкции)**

В рамках проекта планировки территории предусмотрен снос объектов жилой застройки – 8-ми многоквартирных домов:

- Архангельская обл., г. Котлас, пр-кт Мира, д. 42;
- Архангельская обл., г. Котлас, ул.Образцова, д.18;
- Архангельская обл., г. Котлас, ул.Образцова, д.19;
- Архангельская обл., г. Котлас, ул.Образцова, д.20;
- Архангельская обл., г. Котлас, ул.Образцова, д.22;
- Архангельская обл., г. Котлас, ул.Достоевского, д.4;
- Архангельская обл., г. Котлас, ул.Достоевского, д.6;
- Архангельская обл., г. Котлас, ул.Образцова, д.21, хозяйственных строений,

перенос (демонтаж) сетей инженерно-технического обеспечения.

Объекты нового строительства размещаются в соответствии с требованиями градостроительного планирования.

В доме №1 на первом этаже предусмотрено размещение специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы.

Дома №2 и №3 предусмотрены все этажи жилые.

## **1.9 Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения**

Мероприятия для обеспечения жизнедеятельности маломобильных групп населения будут предусмотрены при разработке рабочей документации отдельных объектов с учетом норм СП 59.13330.2016.

## 2. Разбивочный чертеж красных линий

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории планировки выделением элементов планировочной структуры – территории жилой застройки, общественно-деловой застройки и территории общего пользования. Территорию общего пользования выделяют красными линиями. В границах общего пользования размещаются улицы.

Красные линии установлены.

Красные линии при подготовке данной документации ППТ и ПМТ не подлежат установлению, изменению или отмене в соответствии с документацией по планировке территории («Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ).

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения, и застройки территорий городов и других поселений.

За нарушение красных линий устанавливается административная ответственность в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации (п. 3.4 и п. 3.9. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, РДС 30-201-98).

## 3. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом предусматривается освоение территории в несколько этапов.

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.

Таблица 10

Положение об очередности строительства

Этапы проектирования, строительства, реконструкции	Описание работ	Примечание
<b>I –я очередь развития – 2026год</b>		
1 этап	Разработка проектной документации по сносу зданий и сооружений, снос объектов (согласно л.3 ППТ Том 2)	2025г.
2 этап	Проведение кадастровых работ. Формирование земельных участков (образование и объединение) с постановкой их на государственный кадастровый учет (согласно ПМТ Том1)	2025г

3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2025г -2026г
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций (Участок №1)	2026г -2027г
5 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию (Участок №1)	2026г-2027г
<b>II –я очередь развития – 2027год</b>		
1 этап	Разработка проектной документации по сносу зданий и сооружений, снос объектов (согласно л.3 ППТ Том 2)	2025г.
2 этап	Проведение кадастровых работ. Формирование земельных участков (объединение) с постановкой их на государственный кадастровый учет (согласно ПМТ Том1)	2025г.
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций (Участок №2)	2026г -2027г
4 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию (Участок №2)	2026г-2027г
<b>III –я очередь развития – 2028год</b>		
1 этап	Разработка проектной документации по сносу зданий и сооружений, снос объектов (согласно л.3 ППТ Том 2)	2027г.
2 этап	Проведение кадастровых работ. Формирование земельных участков (объединение) с постановкой их на государственный кадастровый учет (согласно ПМТ Том1)	2027г.
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций (Участок №3)	2027г -2028г
4 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию (Участок №3)	2027г-2028г

Таблица 11

**Планируемая очередность сноса многоквартирных жилых домов**

№п/п	Адрес	Год расселения	Год сноса
<b>1 очередь сноса</b>			
1	г. Котлас, пр-кт Мира, д. 42	расселен	2025
2	г. Котлас, ул.Образцова, д.18	2025	2025

3	г. Котлас, ул.Образцова, д.20	2025	2025
4	г. Котлас, ул.Образцова, д.22	2025	2025
<b>2 очередь сноса</b>			
5	г. Котлас, ул.Образцова, д.19	2025	2025
6	г. Котлас, ул.Достоевского, д.6	2025	2025
7	г. Котлас, ул.Образцова, д.21	2025	2025
<b>3 очередь сноса</b>			
8	г. Котлас, ул.Достоевского, д.4	2027	2027

# Разбивочный план красных линий

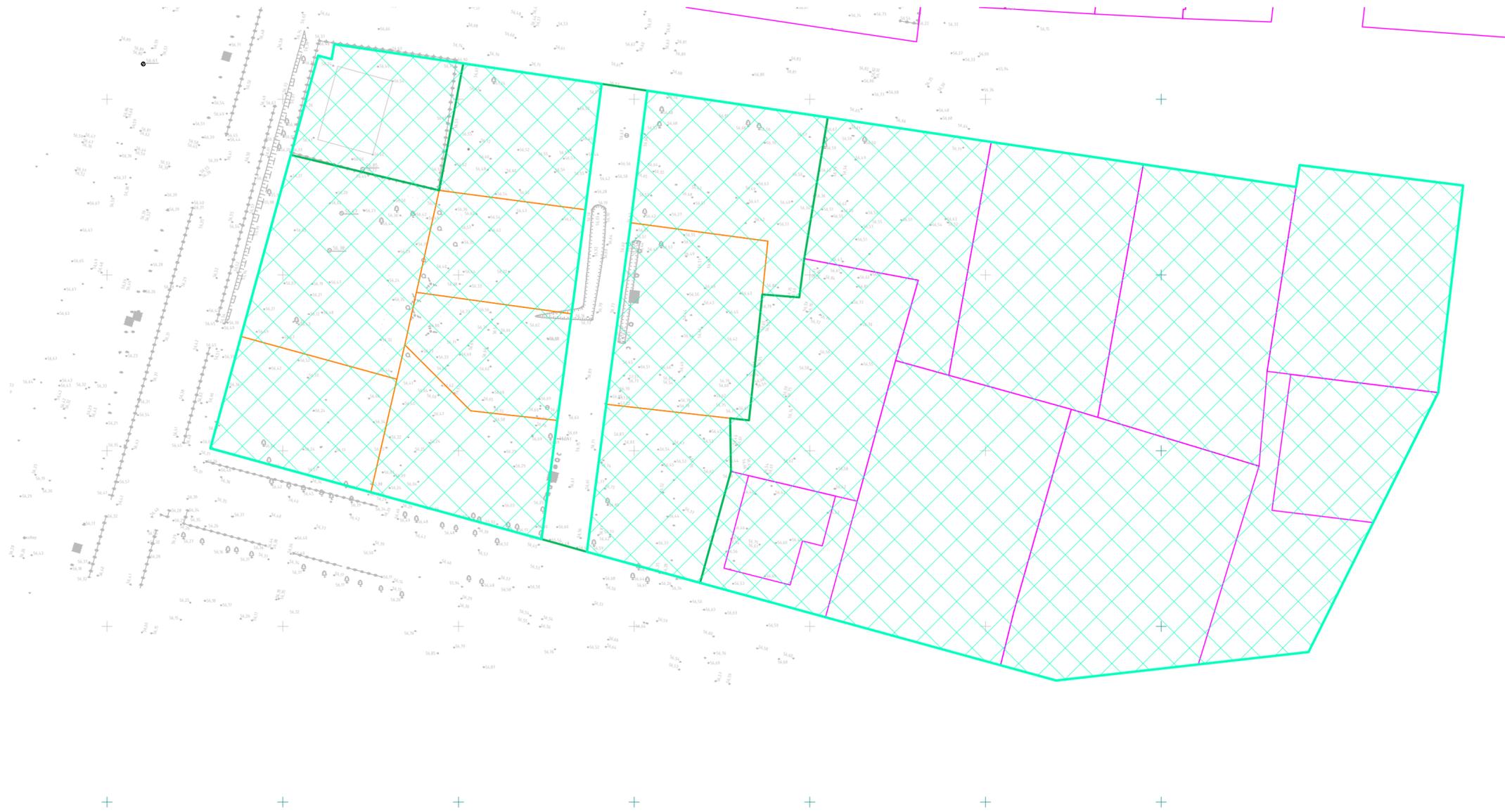


## Условные обозначения

- Граница территории, подлежащей комплексному развитию
- Красные линии (существующая)

						002-24-ППТ	
						Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка в границах квартала, ограниченного проспектом Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котлас	
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	М 1:1000	
							Стадия
						Лист	Листов
						1	1
						Разбивочный план красных линий	

# Схема существующих элементов планировочной структуры

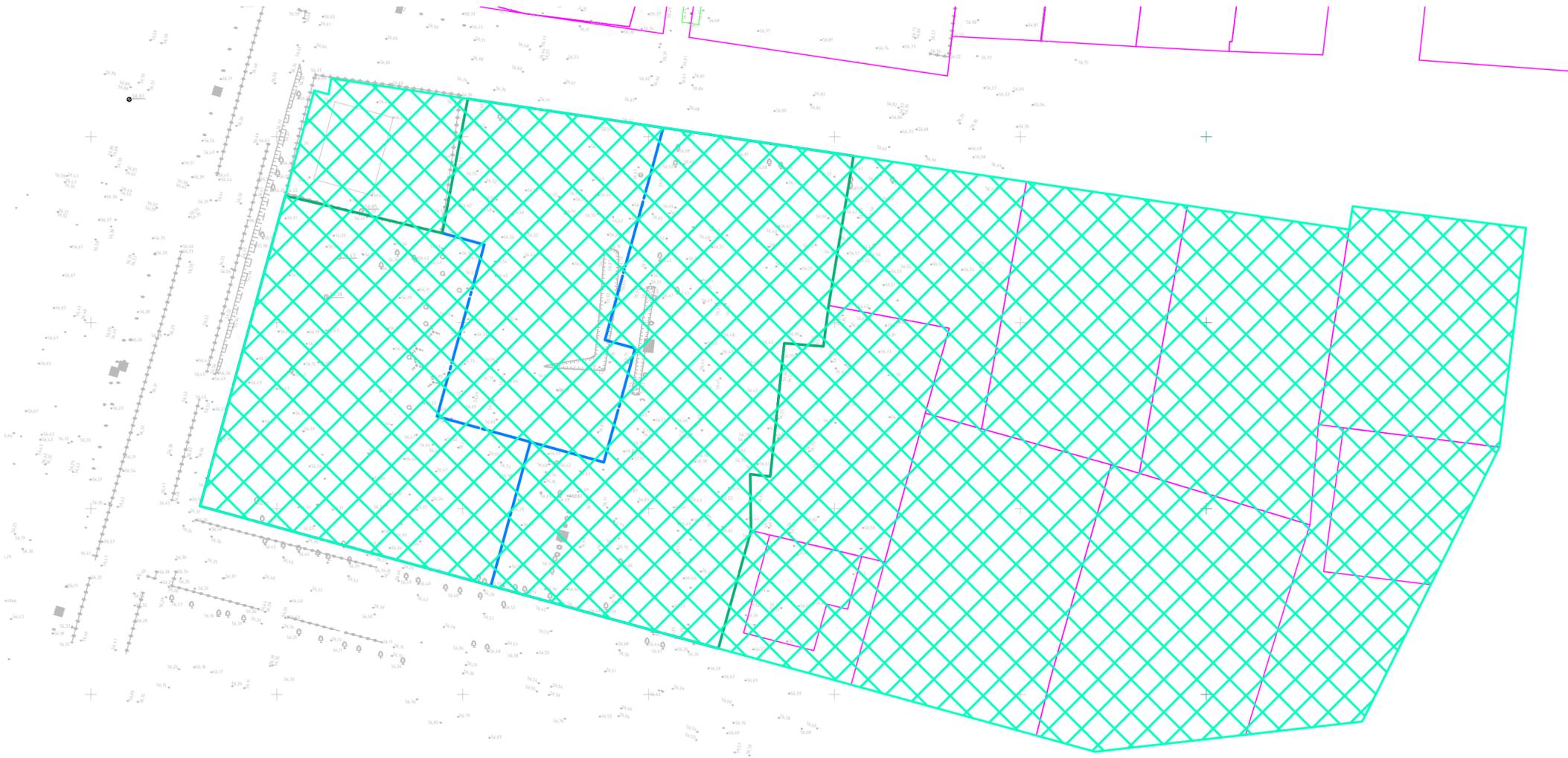


## Условные обозначения

-  - Границы существующих элементов планировочной структуры (кварталов) до проведения комплексного развития территории
-  - Границы существующих земельных участков, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию
-  - Границы существующих земельных участков не затрагиваемые при производстве комплексного развития территории
-  - Граница территории, подлежащей комплексному развитию

						002-24-ППТ				
						Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка в границах квартала, ограниченного проспектом Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котлас				
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	М 1:1000	Стадия	Лист	Листов	
ГИП					01.24г.		2			
Разработал					01.24г.					
Н. контроль					01.24г.					
						Схема существующих элементов планировочной структуры				
										

# Схема планируемых элементов планировочной структуры



- Условные обозначения**
-  - Границы планируемых элементов планировочной структуры (кварталов) после проведения комплексного развития территории
  -  - Границы образуемых земельных участков, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию
  -  - Границы существующих земельных участков не затрагиваемые при производстве комплексного развития территории
  -  - Граница территории, подлежащей комплексному развитию

						002-24-ППТ			
						Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка в границах квартала, ограниченного проспектом Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котлас			
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<b>М 1:1000</b>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
ГИП		Кононенко А.Ю.			01.24г.		3	3	3
Разработал		Кононенко А.О.			01.24г.				
Н. контроль		Кононенко А.Ю.			01.24г.				
						Схема планируемых элементов планировочной структуры			
									

# Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства



## Условные обозначения

-  - Границы образуемых земельных участков, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию
-  - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
-  - Жилые многоквартирные 8-этажные дома, запланированные к строительству
-  - Треугольник видимости при движении по перекрестку
-  - Граница территории, подлежащей комплексному развитию

## Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание (Sзастр.)
1	Многоквартирный жилой дом (8 эт., в т.ч. 1 нежилой)	1569,54 кв.м.
2	Многоквартирный жилой дом (8 эт.)	1727,20 кв.м.
3	Многоквартирный жилой дом (8 эт.)	1251,78 кв.м.

Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП				Кононенко А.Ю.	01.24г.
Разработал				Кононенко А.О.	01.24г.
Н. контроль				Кононенко А.Ю.	01.24г.

002-24-ППТ		
Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка в границах квартала, ограниченного проспектом Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котлас		
М 1:1000	Стадия	Лист
	4	Листов
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства		