



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**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

002-24-ППТ

Том 2

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**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

002-24-ППТ

Том 2

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
<b>Том 4</b>	<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	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, участков лесничеств, лесных кварталов. М 1:1000	л.2
		Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:500	л.3

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1. Обоснование определения границ планируемого размещения объектов капитального строительства .....	6
1.1. Климатические данные района проектирования .....	6
1.2. Зоны и особые условия использования территории.....	10
1.3. Благоустройство .....	10
2. Результаты инженерных изысканий .....	11
3. Обоснование соответствия параметров, местоположения и назначения объектов требуемым параметрам .....	11
3.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения.....	11
3.2 Показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры .....	14
3.3 Показатели обеспеченности территории объектами коммунально-бытовой и социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности объектов для населения.....	16
3.4 Характеристики объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры .....	22
4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	23
4.1 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.....	23
4.2 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности .....	29
4.3 Проведение мероприятий по гражданской обороне.....	29
5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды .....	30
6. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.....	31
7. Техничко-экономические показатели планируемого развития территории.....	31
8. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	33

## **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.

Основанием для разработки проекта является:

- Постановление 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».

- Договор №1 от 07 июля 2023 года «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах части квартала, ограниченного улицами проспект Мира, улицей Достоевского, улицей Конституции города Котлас».

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 (кодовое обозначение ЖЗ)).

## **1. Обоснование определение границ планируемого размещения объектов капитального строительства**

### **1.1. Климатические данные района проектирования**

#### Климат

Климат умеренно-континентальный, с продолжительной зимой, короткой весной, относительно коротким, умеренно-теплым летом, продолжительной и Характеристика климатических условий района городского округа Архангельской области «Котлас» приводится по данным метеостанции Котлас, помещенных в справочнике по климату СССР «Архангельская область» выпуск I.

Климат формируется под влиянием холодного арктического и более теплого атлантического воздуха.

Зима холодная, снежная, продолжается около 4-4,5 месяцев. Для зимнего периода характерны частые метели, возникающие при скорости ветра более 5 м/сек., высокая относительная влажность воздуха (более 80%), наибольшие скорости ветра (более 4,5 м/сек.). Лето умеренно-теплое, влажное, продолжается около 3,5 месяцев. Летние температуры воздуха невысоки: 15-16°С. Безморозный период длится в среднем 139 дней.

Ветровой режим в городе характеризуется преобладанием южных ветров, причем летом в одинаковой степени господствуют южные, северо-западные и юго-западные ветры (56%), а зимой – южные (40%) и юго-западные (16%).

Скорости ветра относительно высокие: летом 3-4, зимой 4-5 м/сек. Среднее число дней с сильным ветром составляет за год 15. Скорости ветра по градациям в течение года составляют: 0-1 м/сек. – 15%, 2-5 м/сек. – 60%, 6-9 м/сек. – 20% и более 10м/сек. – 5%.

Городской округ относится к зоне избыточного увлажнения. Среднее количество осадков составляет 661 мм в год, из них в теплый период (IV-X) выпадает 451 мм (70%) и в холодный период 210 мм (30%).

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

### Рельеф

Рельеф местности спокойный. Геологическое строение, рельеф площадки для строительства в целом представляет собой часть обширной волнистой равнины на плите Восточно-Европейской платформы со слабо выраженным уклоном к Белому морю. На рассматриваемом участке отсутствуют реки, искусственные и естественные водоемы.

### Местоположение

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 17163 кв.м. Транспортное сообщение с другими частями города осуществляется по автомобильным дорогам: пр-кт Мира, ул. Достоевского, ул. Конституции.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Котлас» территория проектирования расположена в зоне ЖЗ – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

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.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение среднеэтажных многоквартирных жилых домов.

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	1.1. От красных линий не менее: - для кода 2.5 – 6 метров; - для кода 2.7.1 - 6 метров; - для кода 3.1 - 6 метров; - для кода 3.3 - 6 метров; - для кода 4.4 - 6 метров;

	строительство зданий, строений, сооружений	<ul style="list-style-type: none"> <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> <li>- для кода 12.0 - не подлежат установлению.</li> </ul>
3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для кода 2.5 - 40%;</li> <li>- для кода 2.7.1 - 40%;</li> <li>- для кода 3.1 - 40%;</li> <li>- для кода 3.3 - 40%;</li> <li>- для кода 4.4 - 40%;</li> <li>- для кода 4.6 - 40%;</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>
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 не предусмотрено установление красных линий, регулирующих обозначение планируемых границ территорий общего пользования, а также зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, которая регламентирует размещение объектов капитального строительства в границах земельного участка. (Красные линии установлены).

## **1.2 Зоны и особые условия использования территории**

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» и сведений Единого государственного реестра недвижимости 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);
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства

Размещение объектов капитального строительства предусмотрено вне границ территории подтопления и с учетом выноса (демонтажа) существующих сетей.

## **1.3 Благоустройство**

Благоустройство территории выполняется в границах территории проектирования, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами. Благоустройство выделенной территории: озеленение, парковочные места, детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста), площадки отдыха взрослого населения, площадки для занятия физкультурой взрослого населения, площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) рассчитаны отдельно для каждого дома и размещены смежно друг с другом, чтобы комплексное благоустройство трех домов по завершении СМР было единым. Между проектируемыми зданиями, до соседних зданий достаточные нормативные разрывы с целью не затенения соседних зданий и инсоляции дворовой территории.

Покрытие проездов, стоянок для автотранспорта – асфальтобетонное; пешеходные тротуары с покрытием тротуарной плиткой.

На территории, незанятой площадками, проездами и тротуарами – предусмотрено озеленение: газоны, кустарники (в местах свободных от инженерных сетей и путей движения пожарной техники).

На схемах планировки территории элементы благоустройства показаны условно, подлежат уточнению при разработке проектной документации.

## **2. Результаты инженерных изысканий**

Проект планировки территории выполнен на топографической съемке, в рамках инженерных изысканий в объеме необходимом для подготовки проекта планировки территории

Подлежат дополнению и уточнению в составе проектной документации.

## **3. Обоснование соответствия параметров, местоположения и назначения объектов требуемым параметрам**

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 (кодовое обозначение ЖЗ)).

### **3.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения**

#### *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 отдельно исходя из площади застройки 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 4,4705 га – 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:

$1569,54$  кв.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 - **395,2 кв.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	8-эт. многоквартирный дом на	8-эт. многоквартирный дом на	

			участке №1	участке №2	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 участка	40 %	26,78% (1569,54 кв.м.)	24,12% (1727,2 кв.м.)	30,23% (1251,78 кв.м.)	Соответствует
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

### 3.2 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 – 2;

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 вблизи 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 * 7 * 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 * 8 * 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 * 8 * 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 21 машино-мест для МГН), а

за пределами земельных участков – 31 машино-мест. Обеспеченность населения планировочного района объектами транспортной инфраструктуры выполняется.

### 3.3 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  $44705 \cdot 0,25 = 11176$  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 2014г. № 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 хозтоваров 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»;
- ГБУ АО «Котласский реабилитационный центр для детей с ограниченными возможностями»;
- ГБУ 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.

## **3.4 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.

#### **4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.**

В главе приводится определение условий и основных характеристик возможного возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера с указанием мероприятий по обеспечению их предупреждения, оповещения и ликвидации, а также обеспечению пожарной безопасности на

проектируемой территории.

Для передачи сигналов гражданской обороны, предусматриваются к использованию следующие средства связи:

- телефонная связь;
- городская радиотрансляция;
- городское телевидение.

#### **4.1 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

##### Чрезвычайные ситуации природного характера

Причинами возможных повреждений (разрушений) объектов капитального строительства могут быть следующие опасные природные явления:

##### Подтопление

Высокое стояние уровня грунтовых вод повышает риск возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с подтоплением. Территория проектирования подвержена подтоплению вследствие весеннего таяния снега, а также интенсивных осадков в виде дождя, часть территории проектирования расположена в границах территории подтопления в соответствии с Генеральным планом городского округа Архангельской области «Котлас». С целью предотвращения риска возникновения ЧС, связанных с подтоплением, проектом рекомендуются следующие мероприятия:

- организация систематического сбора и отвода воды с проектной территории (дренаж);
- проверка и уточнение планов действий в паводковый период;
- контроль за состоянием зданий и сооружений, которые оказались в зоне подтопления (затопления);
- повышение отметок поверхности земли при подготовке площадок для строительства зданий и сооружений;
- строительство дождевой канализации.

##### Бури, ураганные ветры

Меры по обеспечению безопасности при угрозе бурь, ураганов, смерчей можно по времени их принятия разделить на три группы:

- заблаговременные предупредительные мероприятия;
- оперативные защитные мероприятия, проводимые после объявления неблагоприятного прогноза, непосредственно перед ураганом (бурей, смерчем);
- защитные действия во время бедствия.

Предупредительные заблаговременные мероприятия осуществляются с целью предотвращения значительного ущерба задолго до начала бури (урагана, смерча) и

могут занимать много времени. К таким мероприятиям относятся:

- ограничение землепользования в районах частого прохождения циклонов;
- ограничение размещения опасных производств;
- сокращение объемов запасов и сроков хранения на предприятиях и складах взрыво-, пожаро-, химически опасных веществ;
- демонтаж некоторых устаревших или непрочных зданий и сооружений;
- вырубка старых, подгнивших деревьев;
- укрепление производственных, жилых и иных зданий и сооружений;
- проведение инженерно-технических мероприятий по повышению физической стойкости хранилищ и оборудования с легковоспламеняющимися и другими опасными веществами;
- определение опасных режимов функционирования различных производств в условиях сильного ветра;
- создание материальных резервов;
- подготовка населения и персонала спасательных служб.

К оперативным защитным мероприятиям, проводимым после получения «штормового предупреждения», относят:

- широкое оповещение населения о пути прохождения и времени подхода к различным районам бури (урагана, смерча);
- переход к безопасным режимам работы различных производств в условиях сильного ветра;
- экстренное сокращение запасов опасных веществ на предприятиях, складах и оперативное повышение надежности их хранения;
- перевод в прочные или заглубленные помещения уникального и особо ценного имущества,
- подготовку убежищ, подвалов и других заглубленных помещений для защиты населения;
- частичную эвакуацию населения.

Эти меры по снижению возможного ущерба принимаются с учетом степени риска, возможных масштабов ущерба и требуемых затрат на защитные мероприятия.

#### Сильный снегопад, гололедные явления, сильный мороз

Из-за увеличения механических нагрузок вследствие снегопада и гололедных отложений происходит нарушение габаритов между проводами и землей, обрывы проводов, падение опор ЛЭП. Основные последствия данных явлений – нарушения работы транспорта с долговременной остановкой движения (в основном автомобильный транспорта), аварии в жилищно-коммунальной сфере, прежде всего в системах водо-, теплоснабжения, нарушение энергоснабжения населенного пункта.

Для предотвращения негативных воздействий необходимо:

- организация оповещения населения о природных явлениях, способных

вызвать ЧС;

- предусмотреть установку емкостей для песка;
- населению иметь дублирующие средства жизнеобеспечения семьи:
- электроплитку, лампу керосиновую, керогаз;
- мобилизация дорожных и всех коммунальных служб при получении предупреждения о надвигающихся опасных природных явлениях.

Среди опасных явлений погоды гроза занимает одно из первых мест по наносимому ущербу и жертвам. С грозами связаны гибель людей и животных, поражение посевов и садов, лесные пожары, особенно в засушливые сезоны, нарушения на линиях электропередач и связи.

Грозы сопровождаются ливнями, градобитиями, пожарами, резким усилением ветра. Для минимизации ущерба, причиняемого неблагоприятными метеорологическими явлениями определены следующие организационные мероприятия:

- организация и приведение в готовность средств оповещения населения, информирование населения о действиях во время ЧС;
- контроль над состоянием и своевременное восстановление деятельности жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения, инженерных
- коммуникаций, линий электропередач, связи.

Пожары представляют опасность для территорий и микрорайонов, расположенных смежно с лесными массивами. Охрана леса от пожаров – одна из первостепенных задач органов лесного хозяйства, в связи с чем, необходимо усиление материально-технической базы пожарно-химических станций.

К основным мероприятиям, снижающим риск ЧС при возникновении лесных пожаров, относятся:

- контроль работы лесопожарных служб;
- контроль за проведением наземного патрулирования и авиационной разведки в местах
- проведения огнеопасных работ;
- введение ограничений посещения отдельных, наиболее опасных участков леса,
- запрещение разведения костров в лесах в пожароопасный период;
- контроль за соблюдением мер противопожарной безопасности при лесоразработках и производстве других работ с применением технических средств;
- внедрение и распространение безогневых способов очистки лесосек;
- организация контроля за своевременной очисткой лесоразработок и лесов от
- заготовленной древесины, сучьев, щепы, от сухих деревьев и мусора.

К основным мероприятиям, снижающим риск ЧС при возникновении торфяных пожаров, относятся:

- наблюдение за состоянием торфяных полей;
- определение наличия всех видов водоисточников, их состояния и возможность использования для тушения пожаров.

### Чрезвычайные ситуации техногенного характера

Причинами возможных повреждений (разрушений) объектов капитального строительства могут быть следующие ЧС техногенного характера.

#### Аварии на автодорогах

По результатам анализа статистических данных выделяется ряд наиболее типичных причин возникновения дорожно-транспортных происшествий (далее – ДТП) – вождение в нетрезвом состоянии, значительное превышение безопасной скорости, невнимательность при вождении, а также выезд на встречную полосу. Вследствие возникновения ДТП на дорогах страдают люди. В случае возникновения аварий на автотранспорте проведение спасательных работ может быть затруднено из-за недостаточного количества профессиональных спасателей, обеспеченных современными специальными приспособлениями и инструментами, а также неумения населения оказывать первую медицинскую помощь пострадавшим. Серьезную опасность представляют аварии с автомобилями, перевозящими аварийно химически опасные вещества (далее – АХОВ), легковоспламеняющиеся жидкости (бензин, керосин и другие).

Аварии с данными автомобилями могут привести к разливу АХОВ, образованию зон химического заражения и поражению людей, попавших в такую зону. Авария автомобиля, перевозящего горючее может привести к взрыву перевозимого вещества, образованию очага пожара, травмированию, ожогам и гибели людей, попавшим в зону поражения. Основные поражающие факторы при аварии на транспорте – токсическое поражение АХОВ (аммиак, хлор); тепловое излучение при воспламенении разлитого топлива; воздушная ударная волна при взрыве топливно-воздушной смеси, образовавшейся при разливе топлива.

К основным мероприятиям относятся:

- организация контроля за выполнением установленной ответственности отправителя и перевозчика за организацию безопасной транспортировки опасных грузов;
- организация контроля за соблюдением установленного маршрута перевозки потенциально опасных грузов;
- повышение персональной дисциплины участников дорожного движения;
- своевременная реконструкция дорожного полотна;
- обеспечение безопасности дорожного движения путем выявления, ликвидации и профилактики возникновения опасных участков аварийности, создания условий, способствующих снижению ДТП, формированию безопасного поведения

участников дорожного движения.

#### Аварии на системах жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ)

На территории существует риск возникновения ЧС на водопроводных сетях, линиях электропередач, канализационных сетях, сетях теплоснабжения. Возникновение ЧС на системах ЖКХ возможны по причинам:

- износа основного и вспомогательного оборудования теплоисточников более чем на 60%;
- ветхости тепловых и водопроводных сетей (износ от 60 до 90%);
- халатности персонала, обслуживающего соответствующие объекты и сети;
- недофинансирования ремонтных работ.

Выход из строя коммунальных систем может привести к следующим последствиям:

- прекращению подачи тепла потребителям и размораживание тепловых сетей;
- прекращению подачи холодной воды;
- порывам тепловых сетей;
- выходу из строя основного оборудования теплоисточников;
- отключению от тепло- и водоснабжения жилых домов.

К основным мероприятиям относятся:

- проведение своевременных работ по реконструкции сетей и объектов;
- проведение плановых мероприятий по проверке состояния объекта и оборудования;
- своевременная замена технологического оборудования на более современное и надежное.

#### Техногенные пожары

Среди чрезвычайных ситуаций техногенного характера большая доля приходится на пожары жилых объектов и объектов социально бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

Для целей пожаротушения на территории проектирования необходима организация пожарных гидрантов.

К основным мероприятиям относятся:

- создание финансовых резервов и накопление муниципальных запасов материальных ресурсов;
- систематический контроль сроков разработки Паспортов безопасности потенциально-опасных объектов, планов эвакуации людей из зданий в ночное и дневное время;
- приведение в надлежащее состояние источников противопожарного водоснабжения,
- обеспечение проезда к зданиям, сооружениям и открытым водоемам;
- очистка площадей, примыкающих к лесной зоне и потенциально-опасным

объектам, от мусора, ветхих бесхозных зданий и пр.;

- доведение до населения сигналов экстренной эвакуации и порядок действий по ним (пункты сбора, места временного размещения).

Таким образом, риск возникновения ЧС техногенного характера на рассматриваемой территории сравнительно невысок. Вероятность возникновения аварий с тяжелыми последствиями и большим материальным ущербом на объектах является невысокой и не может привести к ЧС территориального масштаба.

## **4.2 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности**

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности на проектируемой территории.

Проектом предусматривается выполнение мероприятий по развитию существующих систем водоснабжения территории, включающих установку пожарных гидрантов на уличных водопроводных сетях в соответствии с требованиями нормативно-технических документов. Установку пожарных гидрантов необходимо произвести в соответствии с СП 8.13130.2020.

При новом строительстве водопроводных сетей рекомендуется применение полиэтиленовых труб, которые не подвержены коррозии и имеют значительный срок службы.

В границах городского округа «Котлас» расположено 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.

Подъезд пожарных автомобилей к зданиям.

Проезд обеспечен с двух продольных сторон для здания класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой до 28 м.

Согласно СП 4.13130.2013 ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее:

- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно.

Тупиковый проезд заканчивается площадкой для разворота пожарной техники 15\*15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не превышает 150 м.

## **4.3 Проведение мероприятий по гражданской обороне**

Зоны возможной опасности

Согласно п. 4.4 СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне" Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне следует разрабатывать и проводить применительно к:

- зоне возможных разрушений и возможных сильных разрушений,
- зоне возможного радиоактивного загрязнения,
- зоне возможного катастрофического затопления,
- зоне возможного химического заражения,
- зоне возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты),
- зоне маскировки объектов и территорий,

а также с учетом отнесения территорий к группам по гражданской обороне и отнесения организаций, а также входящих в их состав отдельных объектов (далее - организации) к категориям по гражданской обороне.

На проектируемой территории ИТМ ГО следует проектировать от следующих видов опасности:

- зона возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

В соответствии с СП 165.1325800.2014, зона возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты) - часть территории зоны возможных разрушений или возможных сильных разрушений, включающая в себя участки расположения зданий и сооружений с прилегающей к ним территорией, на которой возможно образование завалов из обрушающихся конструкций этих зданий и сооружений.

#### Объекты гражданской обороны

В соответствии с п. 7.1 СП 165.1325800.2014 к объектам гражданской обороны относятся (далее объекты ГО):

- защитные сооружения гражданской обороны (убежища; противорадиационные укрытия; укрытия);
- санитарно-обмывочные пункты;
- станции обеззараживания одежды и транспорта;
- специализированные складские помещения для хранения имущества гражданской обороны.

В мирное время защитные сооружения в установленном порядке могут использоваться для нужд предприятий, учреждений, организаций и обслуживания населения, а также для защиты населения от поражающих факторов, вызванных чрезвычайными ситуациями природного и техногенного характера, с сохранением возможности приведения их в заданные сроки в состояние готовности к использованию по назначению.

На территории в границах проектирования размещение объектов ГО не

требуется.

#### Мероприятия по защите населения от обычных средств поражения

Основным способом защиты населения планируемой территории от обычных средств поражения является:

- своевременное оповещение населения;
- укрытие его в защитных сооружениях гражданской обороны.

### **5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

#### Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) является обязательным элементом любого промышленного или сельскохозяйственного предприятия и других объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

Ориентировочные санитарно-защитные зоны определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СП 42.13330.2016 и других нормативных документов. Для новых предприятий обосновывается проект расчетной (предварительной), а затем установленной (окончательной) санитарно-защитной зоны.

По своему функциональному значению СЗЗ является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200- 03 границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и /или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, до ее внешней границы в заданном направлении.

#### Мероприятия по охране почв и грунтов

Для защиты почвы предлагается организовать систему сбора, хранения и утилизации отходов, которые приводят к накоплению в почве загрязняющих веществ и вовлечению их в кругооборот, нарушению целостности растительного покрова и зарастанию участков земли сорной растительностью.

#### Мероприятия, влияющие на физические факторы

Проектом планировки предлагается продолжить регулярные наблюдения за радиоактивным загрязнением приземной атмосферы, за суммарной мощностью экспозиционной дозы гамма-излучения.

### **6. 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.

## 7. Техничко-экономические показатели планируемого развития территории

Таблица 9

Техничко-экономические показатели планируемого развития территории

№ п/п	Показатель	Ед.изм.	Количество
1	Площадь территории, подлежащей комплексному развитию	кв.м	17200
2	Площадь участков: Участок №1 Участок №2 Участок №3	кв.м	5860 7162 4141
3	Площадь застройки (Процент застройки): Участок №1 (8-этажный многоквартирный дом) Участок №2 (8-этажный многоквартирный дом) Участок №3 (8-этажный многоквартирный дом)	кв.м	1569,54 (26,78%) 1727,2 (24,12%) 1251,78 (30,23%)
4	Площадь асфальтобетонных покрытий (проездов): Участок №1 (в границах ЗУ) Участок №2 (в границах ЗУ) Участок №3 (в границах ЗУ)	кв.м	2506,2 2506,6 1478,0
5	Площадь тротуаров: Участок №1 (в границах ЗУ) Участок №2 (в границах ЗУ) Участок №3 (в границах ЗУ)	кв.м	587,7 615,9 434,9
6	Площадь отмостки: Участок №1 Участок №2 Участок №3	кв.м	221,8 244,5 178,3
7	Детская площадка: Участок №1 Участок №2 Участок №3	кв.м	115,7 196,2 110,6
8	Спортивная площадка: Участок №1 Участок №2 Участок №3	кв.м	145,0 245,8 131,1
9	Площадка отдыха взрослого населения: Участок №1 Участок №2 Участок №3	кв.м	34,8 59,1 26,4
10	Площадка для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора): Участок №1	кв.м	-

	Участок №2 Участок №3		42,0 -
11	Площадь озеленения (за исключением площадок): Участок №1 Участок №2 Участок №3	кв.м	679,26 1524,7 529,92
12	Парковка для жителей многоквартирных домов (в т.ч. МГН): Участок №1 Участок №2 Участок №3	кв.м	59 (8) 72 (8) 42 (6)

## 8. Обоснование 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.

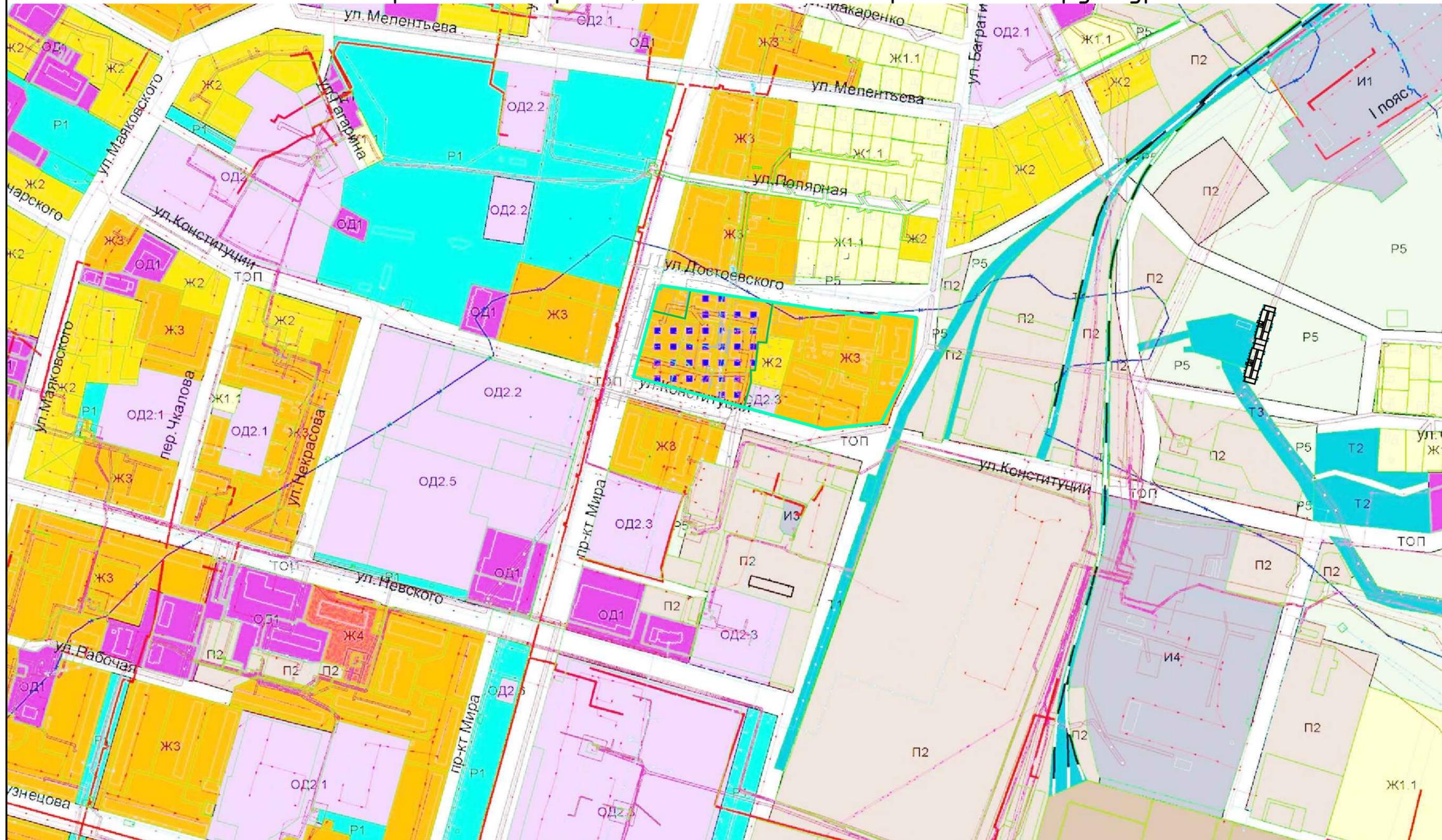
2 этап	Проведение кадастровых работ. Формирование земельных участков (объединение) с постановкой их на государственный кадастровый учет (согласно ПМТ Том1)	2025г.
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций (Участок №2)	2026г -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**

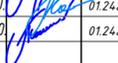
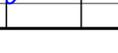
№п/п	Адрес	Год расселения	Год сноса
<b>1 очередь сноса</b>			
1	г. Котлас, пр-кт Мира, д. 42	расселен	2025
2	г. Котлас, ул.Образцова, д.18	2025	2025
3	г. Котлас, ул.Образцова, д.20	2025	2025
4	г. Котлас, ул.Образцова, д.22	2025	2025
<b>2 очередь сноса</b>			
5	г. Котлас, ул.Образцова, д.19	2025	2025
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

# Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры

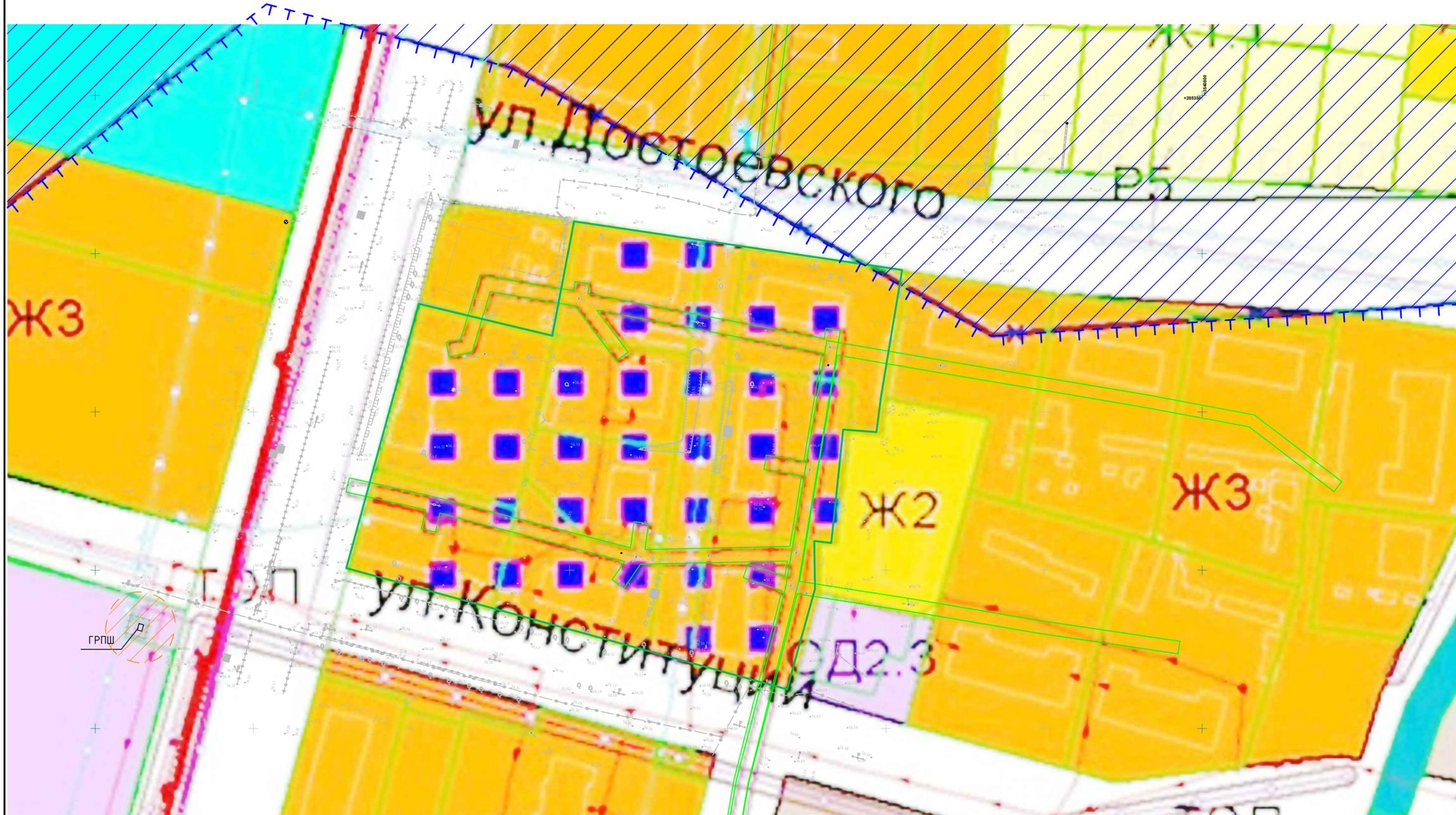


## Условные обозначения

-  - Территория, подлежащей комплексному развитию
-  - Границы планируемых элементов планировочной структуры (кварталов) после проведения комплексного развития территории
-  - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ)

						002-24-ППТ			
						Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка в границах квартала, ограниченного проспектом Мира, улицей Довстоевского, улицей Конституции города Котлас			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	М 1:4000	Стадия	Лист	Листов
ГИП					01.24г.		1		
Разработал					01.24г.				
Н. контроль					01.24г.				
						Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры			

# Схема границ территорий объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территорий

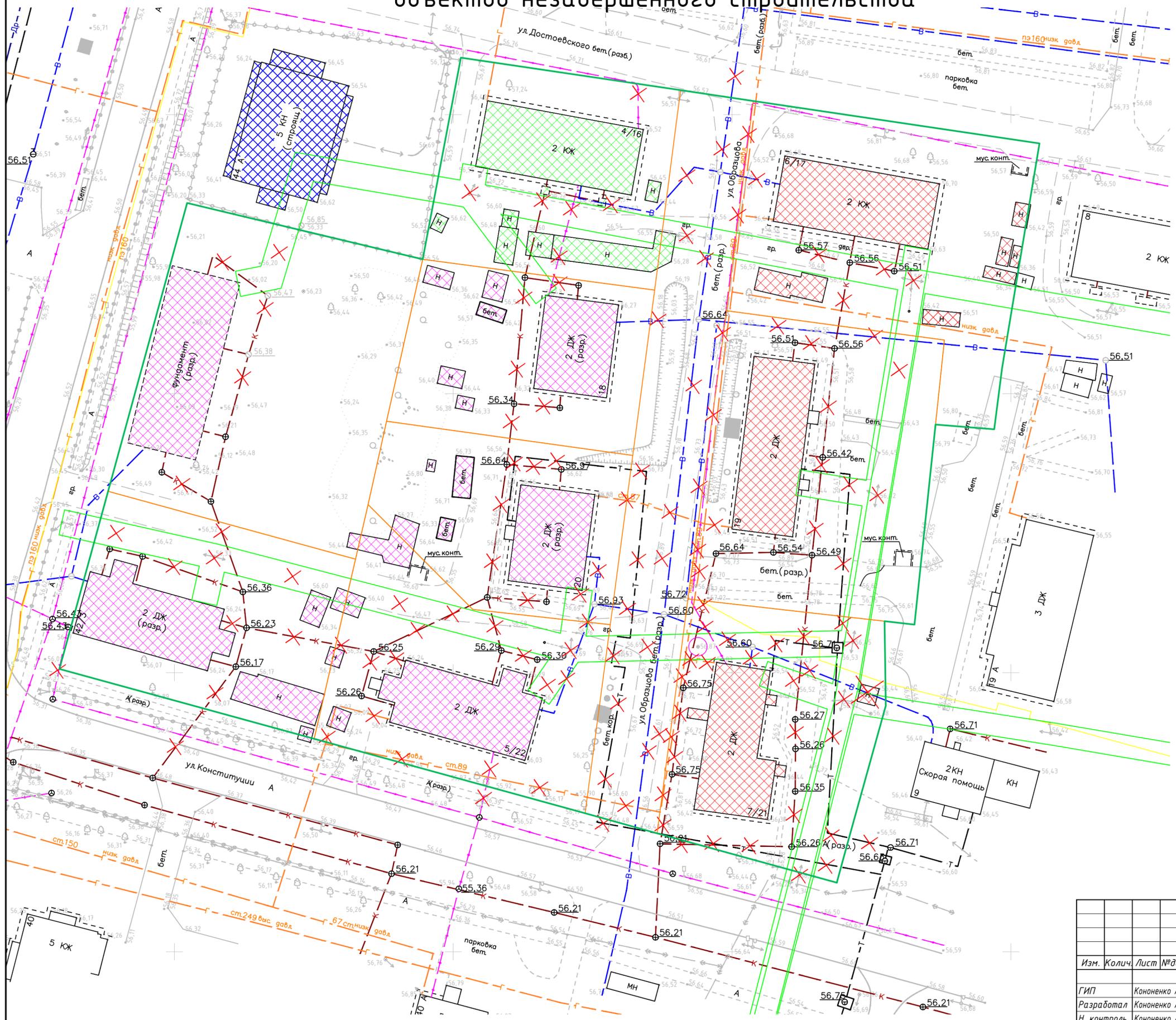


## Условные обозначения

- Территория, подлежащей комплексному развитию
- TTTT - граница зоны подтопления
- Зона подтопления
- Охранная зона ГРПШ
- Охранная зона ЛЭП

						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
ГИП				Кононенко А.Ю.	01.24г.	
Разработал				Кононенко А.О.	01.24г.	2
Н. контроль				Кононенко А.Ю.	01.24г.	
						Схема границ территории объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территорий

# Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства

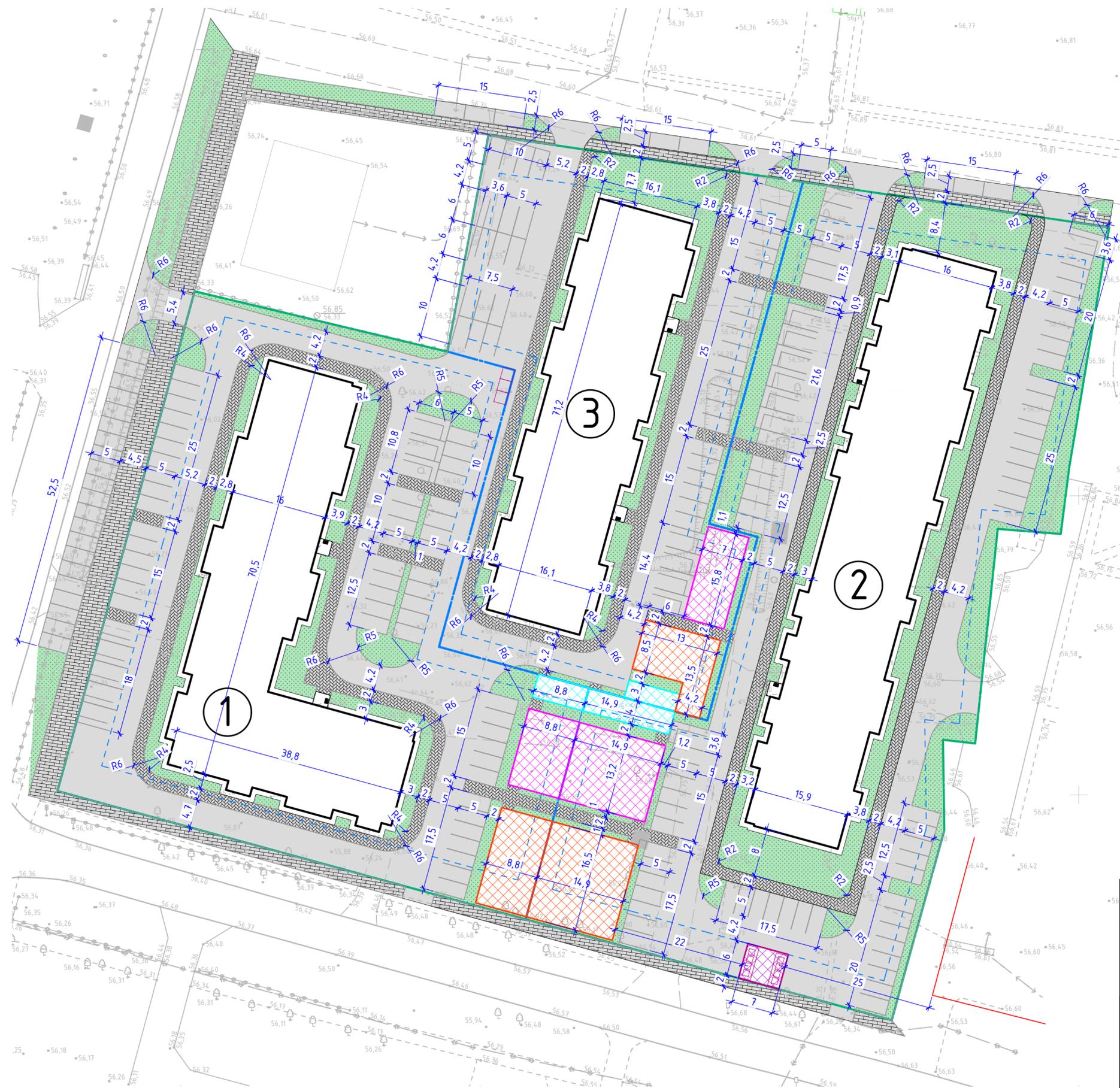


## Условные обозначения

- Территория, подлежащей комплексному развитию
  - Существующие объекты капитального строительства
  - Объект незавершенного строительства (нежилое здание, 5 этажей)
- Здания и строения, подлежащие демонтажу**
- 1 очередь демонтажа
  - 2 очередь демонтажа
  - 3 очередь демонтажа
- Демонтируемые сети:**
- X - водопровод
  - X - канализация
  - X - газопровод
  - X - ЛЭП
  - X - сети связи
  - - - - тепловые сети

					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
ГИП		Коновенко А.Ю.			01.24.г.
Разработал		Коновенко А.О.			01.24.г.
Н. контроль		Коновенко А.Ю.			01.24.г.
М 1:500					Стадия
					Лист
					Листов
					3
Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства					

# Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории



## Условные обозначения

- Границы образуемых земельных участков
- Границы допустимого размещения зданий
- Планируемые к строительству многоквартирные жилые дома (8 этажей)
- Проезды с асфальто-бетонным покрытием
- Тротуары с покрытием тротуарной бетонной плиткой в границах территории
- Тротуары с покрытием тротуарной бетонной плиткой за пределами границы территории
- Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)
- Площадки для занятий физкультурой взрослого населения
- Площадки для отдыха взрослого населения
- Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)
- Озеленение
- Территория, подлежащая комплексному развитию

## Экспликация зданий и сооружений

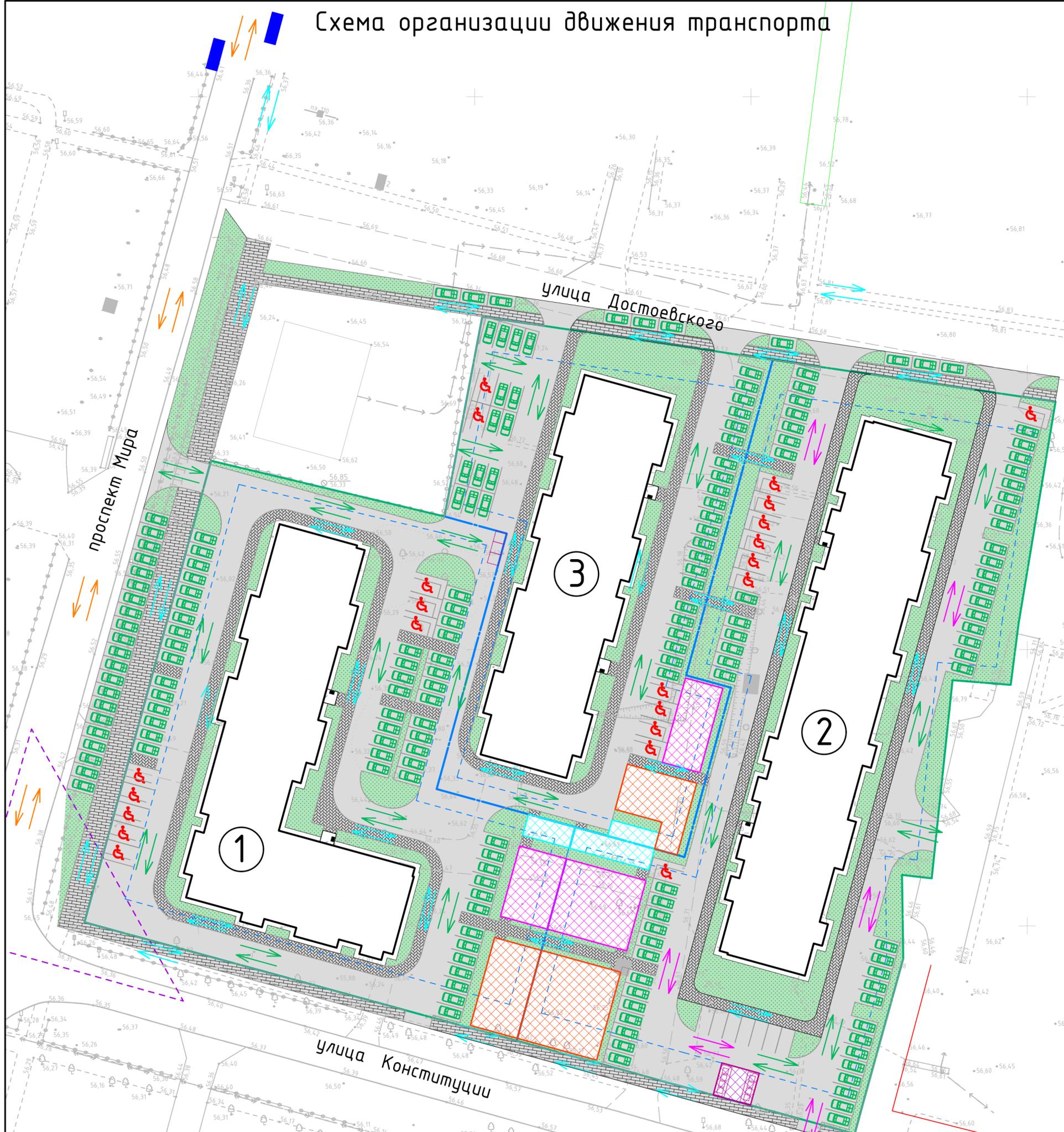
Номер на плане	Наименование	Примечание (Сзастр.)
1	Многоквартирный жилой дом (8 эт., в т.ч. 1 нежилой)	1569,54 кв.м.
2	Многоквартирный жилой дом (8 эт.)	1727,20 кв.м.
3	Многоквартирный жилой дом (8 эт.)	1251,78 кв.м.

<b>002-24-ППТ</b>					
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>
ГИП		Кононенко А.Ю.			01.24.г.
Разработал		Кононенко А.О.			01.24.г.
Н. контроль		Кононенко А.Ю.			01.24.г.
<b>М 1:500</b>					
Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории					
			<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
				<b>4</b>	



ОФФФФФФФ

# Схема организации движения транспорта

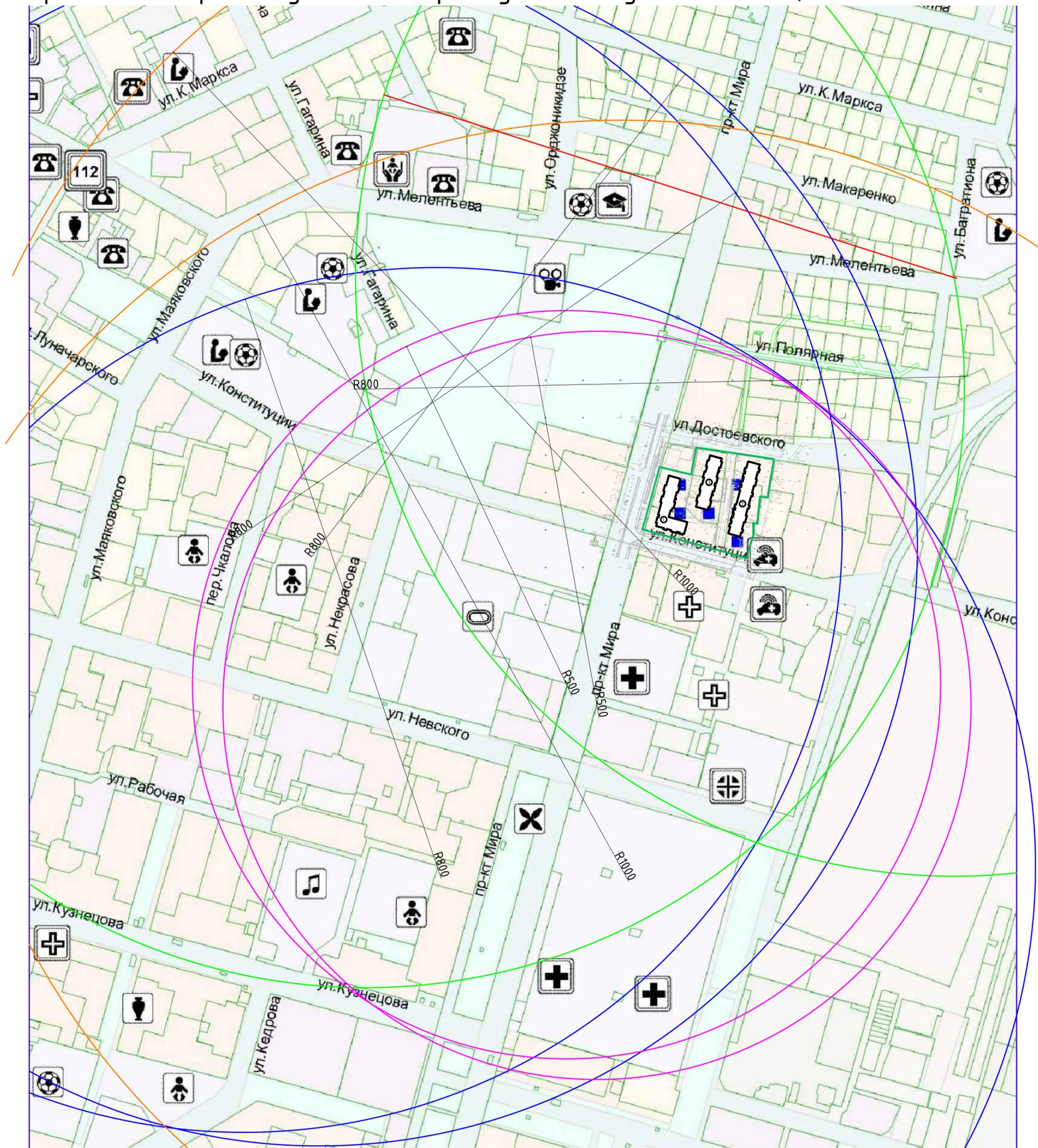


## Условные обозначения

- Границы образуемых земельных участков
- Границы допустимого размещения зданий
- Планируемые к строительству многоквартирные жилые дома (8 этажей)
- Проезды с асфальто-бетонным покрытием
- Тротуары с покрытием тротуарной бетонной плиткой в границах территории
- Тротуары с покрытием тротуарной бетонной плиткой за пределами границы территории
- Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)
- Площадки для занятий физкультурой взрослого населения
- Площадки для отдыха взрослого населения
- Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)
- Озеленение
- Движение транспорта
- Движение пешеходов
- Движение спец. транспорта (вывоз мусора)
- Движение общественного транспорта
- Остановка общественного транспорта
- парковка личного транспорта
- парковка личного транспорта МГН
- Треугольник видимости на перекрестке
- Территория, 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 1:500 Стадия Лист Листов 5		
ГИП					Кононенко А.Ю.			01.24г.
Разработал					Кононенко А.О.			01.24г.
Н. контроль					Кононенко А.Ю.			01.24г.
Схема организации движения транспорта								

# Фрагмент карты с указанием радиусов обслуживания социально значимых объектов



## Условные обозначения

- Территория, подлежащей комплексному развитию
- радиусы обслуживания Детскими дошкольными учреждениями (800м)
- радиусы обслуживания образовательными учреждениями (800м)
- радиусы обслуживания торговыми предприятиями и предприятиями общественного питания, в т.ч. аптеки (500м)
- радиусы медицинскими учреждениями (1000м)

						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 1:4000
ГИП		Кононенко А.Ю.			01.24.г.	
Разработал		Кононенко А.О.			01.24.г.	
Н. контроль		Кононенко А.Ю.			01.24.г.	6
						Фрагмент карты с указанием радиусов обслуживания социально значимых объектов

# Схема вертикальной планировки территории

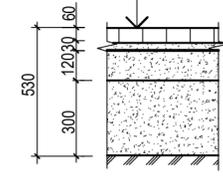


## Условные обозначения

- Границы образуемых земельных участков
- Планируемые к строительству многоквартирные жилые дома (8 этажей)
- Проезды с асфальто-бетонным покрытием
- Тротуары с покрытием тротуарной бетонной плиткой
- Проектная отметка
- Отметка существующего рельефа
- Уклоны в ‰
- направление уклона
- расстояние между точками перелома
- Территория, подлежащая комплексному развитию

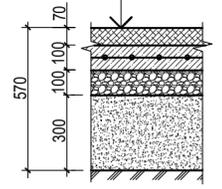
### Tun П

- Тротуарная плитка двухслойная вибропрессованная "Листопад" - 60мм
- Песок крупный - 30 мм
- Щебень фр.40-70мм - 120 мм
- Геотекстиль 300гр/кв.м
- Песок средней крупности - 300 мм
- Геотекстиль 300гр/кв.м
- Уплотненный грунт



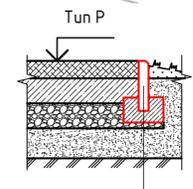
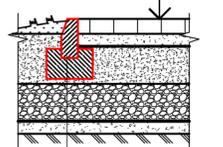
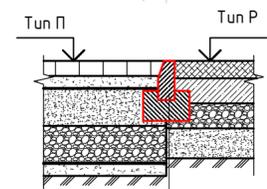
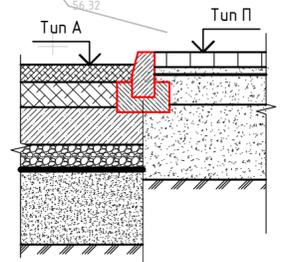
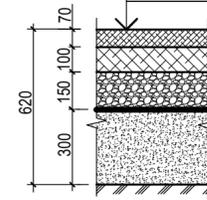
### Tun P

- Водопроницаемое покрытие (Сэндвич Мастерфайбр) - 70 мм
- Праймер
- Бетон В200, арм. сеткой Ø8мм яч.100x100мм, АIII - 120мм
- Гидроизоляция (пленка 150 микрон)
- Щебень (гравий) - 100мм
- Геотекстиль 300гр/кв.м
- Песок средней крупности - 300 мм
- Гидроизоляция (пленка 150 микрон)
- Уплотненный грунт



### Tun A

- Мелкозерн. а/б (Марка II, Тип Б) - 70мм
- Крупнозерн. а/б (Марка II, Тип Б) - 100мм
- Щебень фр.20-40 - 150мм
- Геотекстиль 300гр/кв.м
- Песок средней крупности - 300мм
- Геотекстиль 300гр/кв.м
- Уплотненный грунт



БР 100.30-15 по гост 6665-91  
бетон В15 по гост 26633-85  
песок по гост 8736-85  
уплотненный грунт

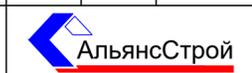
БР 500.200.80 по гост 6665-91  
ООО "Выбор", г. Москва  
бетон В15 по гост 26633-85  
песок по гост 8736-85  
уплотненный грунт

БР 500.200.80 по ГОСТ 6665-91  
ООО "Выбор", г. Москва  
бетон В15 по гост 26633-85  
песок по гост 8736-85  
уплотненный грунт

Резиновый бордюр 1000x210x40  
ООО "Мастерфайбр"  
Бетон В15 по гост 26633-85  
Щебень гранитный  
Уплотненный грунт

Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП				Конonenko A.I.O.	01.24.2.
Разработал				Конonenko A.O.	01.24.2.
Н. контроль				Конonenko A.I.O.	01.24.2.

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 1:500		Стадия
7		Лист
7		Листов
Схема вертикальной планировки территории		

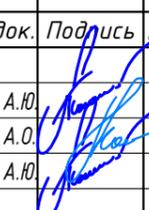
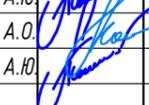
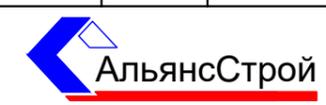


ОФФФФФФФ

## Технико-экономические показатели

п/п	Показатель	Ед.изм.	Количество в гран.участка
	Площадь территории, подлежащей комплексному развитию	м2	17200
1.	Площадь участков: Участок №1 Участок №2 Участок №3	м2	5860 7162 4141
2.	Площадь застройки (Процент застройки): Участок №1 Участок №2 Участок №3	м2	1569,54 (26,78%) 1727,2 (24,12%) 1251,78 (30,23%)
3.	Площадь асфальтобетонных покрытий (проездов) Участок №1 (в границах ЗУ) Участок №2 (в границах ЗУ) Участок №3 (в границах ЗУ)	м2	2506,2 2506,6 1478,0
4.	Площадь тротуаров Участок №1 (в границах ЗУ) Участок №2 (в границах ЗУ) Участок №3 (в границах ЗУ)	м2	587,7 615,9 434,9
5.	Площадь отмостки Участок №1 Участок №2 Участок №3	м2	221,8 244,5 178,3
6	Детская площадка Участок №1 Участок №2 Участок №3	м2	115,7 196,2 110,6
7	Спортивная площадка Участок №1 Участок №2 Участок №3	м2	145,0 145,8 131,1
8	Площадка для отдыха взрослого населения Участок №1 Участок №2 Участок №3	м2	34,8 59,1 26,4
9	Хозяйственная площадка Участок №1 Участок №2 Участок №3	м2	- 42,0 -

п/п	Показатель	Ед.изм.	Количество в гран.участка
10	Площадь озеленения Участок №1 Участок №2 Участок №3	м2	679,26 1524,7 529,92
11	Парковка для жителей ж/д (в т.ч. МГН) в границах Участок №1 Участок №2 Участок №3 Парковка для жителей ж/д за границами	м/м   м/м	59 (8) 72 (8) 42 (6) 31

						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.	Коллич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП					01.24г.		8	
Разработал					01.24г.			
Н. контроль					01.24г.			
						Технико-экономические показатели		
								

# Схема озеленения территории в пределах квартала



## Условные обозначения

- Граница территории, подлежащей комплексному развитию
- Красные линии (существующая)
- Озеленение за пределами территории комплексного развития территории
- Планируемые к строительству многоквартирные жилые дома (8 этажей)
- Проезды с асфальто-бетонным покрытием
- Тропушки с покрытием тротуарной бетонной плиткой в границах территории
- Тропушки с покрытием тротуарной бетонной плиткой за пределами границы территории
- Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)
- Площадки для занятий физкультурой взрослого населения
- Площадки для отдыха взрослого населения
- Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)
- Озеленение

					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
ГИП				Кононенко А.Ю.	01.24г.
Разработал				Кононенко А.О.	01.24г.
Н. контроль				Кононенко А.Ю.	01.24г.
М 1:1000					9
Схема озеленения территории в пределах квартала					АльянсСтрой