

ООО «СТРОЙПРОГРЕСС»

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

Саморегулируемая организация: АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект»

Заказчик – Общество с ограниченной
ответственностью «СТРОЙПРОГРЕСС»

Документация по планировке территории
в границах части элемента планировочной структуры:
ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул.
К. Маркса, городского округа Архангельской области
«Котлас»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Том 2

Директор

А.С. Козлов

ГИП

И.Н. Мосеева

г. Котлас
2024 г.

Состав проекта

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	183-24-ППТ-ОЧ	Проект планировки территории. Основная часть (подлежит утверждению)	
2	183-24-ППТ-МО	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	183-24-ПМТ-ОЧ	Проект межевания территории. Основная часть.	
4	183-24-ПМТ-МО	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	

Согласовано	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	183-24-ППТ-МО.СП			
Разработал		Мосеева			07.24	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
							ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		
ГИП		Мосеева			07.24				

Технико-экономические показатели

1. Показатели застройки функциональных зон:

Таблица

Функциональные зоны По генеральному плану городского округа Архангельской области «Котлас»	Коэффициент плотности застройки		Коэффициент застройки	
	Параметр функциональной зоны	Проектное решение	Параметр функциональной зоны	Проектное решение
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	0.8	1.04*	0.4	0.27
Многофункциональная общественно-деловая зона	3.0	-	1.0	-
Иные зоны, не вовлеченные в градостроительную деятельность	Не подлежит установлению			

«*»- согласно Приложения №3 к Постановлению Администрации городского округа «Котлас» от 25.09.2023г. №2257 в условиях реконструкции существующей застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм. При повышении параметра коэффициента плотности застройки 0,8 на 30%, т.е. на 0.24, получаем допускаемое значение коэффициента плотности застройки 1.04.

По проектному решению площадь застройки равна 1100кв.м, следовательно показатель коэффициента застройки равен 0.27

Расчет показателей существующей/сложившейся жилой (Ж2) и общественно-деловой застройки (ОД1) проектом не предусмотрено.

2. Расчет численности проживающих людей:

Количество людей, определяем согласно табл. 5.1 СП 4.2.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Для стандартных квартир норма площади жилья в расчете на одного человека – 30кв.м. Исходя из условий Договора №2 о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К. Маркса. общая площадь квартир не более 2720 кв.м. принято количество жителей – 91, в планируемом многоквартирном доме, на земельном участке :ЗУ1.

Расчет показателей численности существующей/сложившейся жилой (Ж2) проектом не предусмотрено.

3. Расчет парковочных мест жилой застройки:

Расчет выполнен для планируемого многоквартирного дома. Расчет показателя существующей/сложившейся жилой (Ж2) проектом не предусмотрено.

3.1 Расчет минимально необходимого количества машино-мест выполнен согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Архангельской области № 123-пп от 19.04.2016 (с изменениями). Для помещений жилого назначения многоквартирного дома принято из расчета 1 машино-место на 135 кв. м общей площади квартир.

Расположение объекта	Согласно РНГП машино-мест(всего)/ количество машино-мест для МГН (в т.ч.)	Проектируемое значение, машино-мест
Расчетный период строительства		
Многokвартирный малоэтажный жилой дом общая площадь квартир - не более 2720 кв.м	21/3	21-количество наземных

								Лист
								9
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	183-24-ППТ-МО.ТЧ		

Количество людей, определяем согласно табл. 5.1 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Для стандартных квартир норма площади жилья в расчете на одного человека – 30кв.м. Исходя из условий Договора №2 о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К. Маркса. общая площадь квартир не более 2720 кв.м. принято количество жителей – 91, в планируемом многоквартирном доме, на земельном участке :ЗУ1.

Расчет показателей существующей/сложившейся жилой (Ж2) проектом не предусмотрено.

Результаты инженерных изысканий

Подлежат уточнению в составе проектной документации.

						183-24-ППТ-МО.ТЧ	Лист
							11
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

п/п	Наименование показателя	Значение, единица измерения, дополнительные условия
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть построена, ко всей площади земельного участка	- для кода 2.1.1 - 40%; - для кода 12.0.2 - не подлежат установлению.
	Коэффициент плотности застройки функциональной зоны	0,8
	Минимальный процент озеленения	15%
	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальная площадь земельного участка: - для кода 2.1.1 - 750 кв.м - для кода 12.0.2 - 2 кв.м 6.2 максимальная площадь земельного участка: - для кода 2.1.1 - 8000 кв.м - для кода 12.0.2 - 10000 кв.м
<p>Примечания</p> <p>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.</p> <p>2. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.</p>		

Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства

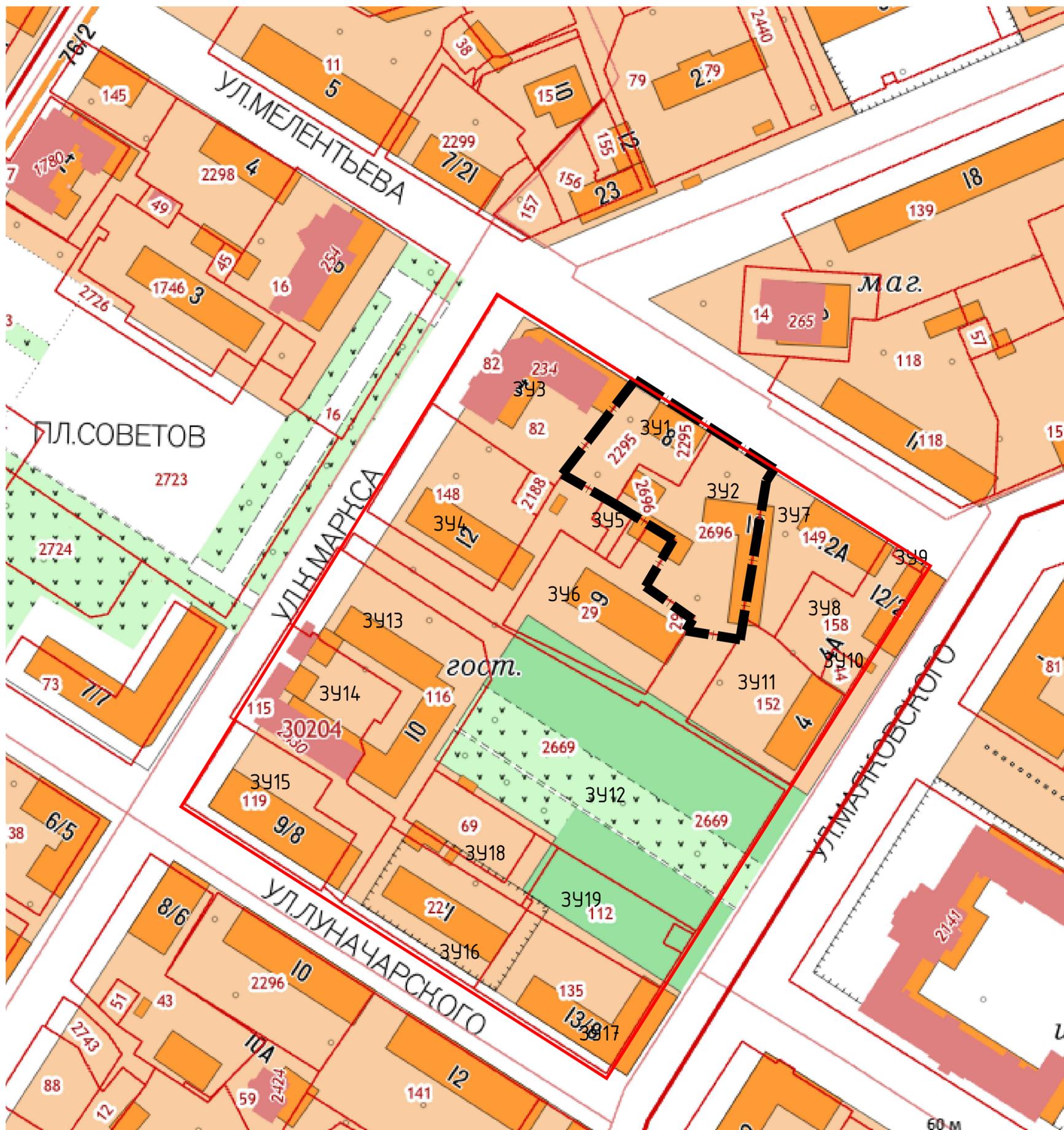
Таблица

Функциональные зоны По генеральному плану городского округа Архангельской области «Котлас»	Коэффициент плотности застройки		Коэффициент застройки	
	Параметр функциональной зоны	Проектное решение	Параметр функциональной зоны	Проектное решение
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	0.8	1.04*	0.4	0.27
Многофункциональная общественно-деловая зона	3.0	-	1.0	-
Иные зоны, не вовлеченные в градостроительную деятельность	Не подлежит установлению			

«*»- согласно Приложения №3 к Постановлению Администрации городского округа «Котлас» от 25.09.2023г. №2257 в условиях реконструкции существующей застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм. Параметр коэффициент плотности застройки 0,8 при увеличении на 30%, составит 1.04.

По проектному решению площадь застройки равна 1100кв.м, следовательно показатель коэффициента застройки равен 0.27.

						183-24-ППТ-МО.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		13



Выполнено с использованием Публичной Кадастровой карты России.

УСЛОВНО ОБОЗНАЧЕНО

- Границы проектирования/ границы образуемого ЗУ
- Красные линии : Границы элемента планировочной структуры

Экспликация земельных участков

Номер на плане	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии со сведениями из ЕГРН	Площадь земельного участка, м2	Кадастровый номер земельного участка	Расположенный объект в границах земельного участка
:3У1	Для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома	1 370	29:24:030204:2295	Многоквартирный 2-х этажный жилой дом, по адресу ул. Мелентьева (под снос)
:3У2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2 651	29:24:030204:2696	Снесен
:3У3	Общественное управление	3 005	29:24:030204:82	Налоговая, по адресу ул. К.Маркса, д.14
:3У4	Эксплуатация многоквартирного жилого дома	2 580	29:24:030204:148	Многоквартирный 3-х этажный жилой дом, по адресу ул. К.Маркса, д. 12 (на первом этаже расположена детская библиотека)
:3У5	Для эксплуатации здания гаража	183	29:24:030204:124	Кирпичное здание гаража на 1-машинместо по адресу: пл.Советов, д.9
:3У6	Эксплуатация зданий и сооружений	2 948	29:24:030204:29	Районная Администрация, по адресу: Площадь Советов, д.9
:3У7	Эксплуатация многоквартирного жилого дома	1 866	29:24:030204:149	Многоквартирный 4-х этажный жилой дом, по адресу ул. Мелентьева, 12а
:3У8	Эксплуатация многоквартирного жилого дома	1 400	29:24:030204:158	Многоквартирный 4-х этажный жилой дом, по адресу ул. Маяковского, д.2
:3У9	Для эксплуатации пристроенного помещения аптеки	52	29:24:030204:86	Аптека, пристроенная к жилому дому, по адресу ул. Маяковского, д.2
:3У10	Эксплуатация зданий и сооружений	165	29:24:030204:44	Здание фотоателье по адресу ул. Маяковского, д.4а
:3У11	Эксплуатация многоквартирного жилого дома	2 040	29:24:030204:152	Многоквартирный 4-х этажный жилой дом по адресу ул. Маяковского, д.4
:3У12	Отдых (рекреация)	8 215	29:24:030204:2669	Сквер
:3У13	Эксплуатация здания гостиницы	4 215	29:24:030204:116	Гостиница, по адресу ул. К.Маркса, д.10
:3У14	Эксплуатация здания пристройки к гостинице	2 792	29:24:030204:115	Пристройка к гостинице, по адресу ул. К.Маркса, д.10, корп. 1
:3У15	Эксплуатация многоквартирного жилого дома	2 154	29:24:030204:119	Многоквартирный 3-х этажный жилой дом, по адресу ул. Луначарского, д. 9
:3У16	Эксплуатация многоквартирного жилого дома	2 212	29:24:030204:22	Блокированный жилой дом, по адресу ул. Луначарского, д. 11
:3У17	Эксплуатация многоквартирного жилого дома	2 284	29:24:030204:135	Многоквартирный 3-х этажный жилой дом, по адресу ул. Луначарского, д.13
:3У18	Строительство автостоянки	1 040	29:24:030204:69	Парковка гостиницы
:3У19	Спорт	1 565	29:24:030204:112	-

183-24-ППТ-МО.ГР

Документация по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработ.		Мосеева			07.24г.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
ГИП		Мосеева			07.24г.	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа		
						ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		

Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №



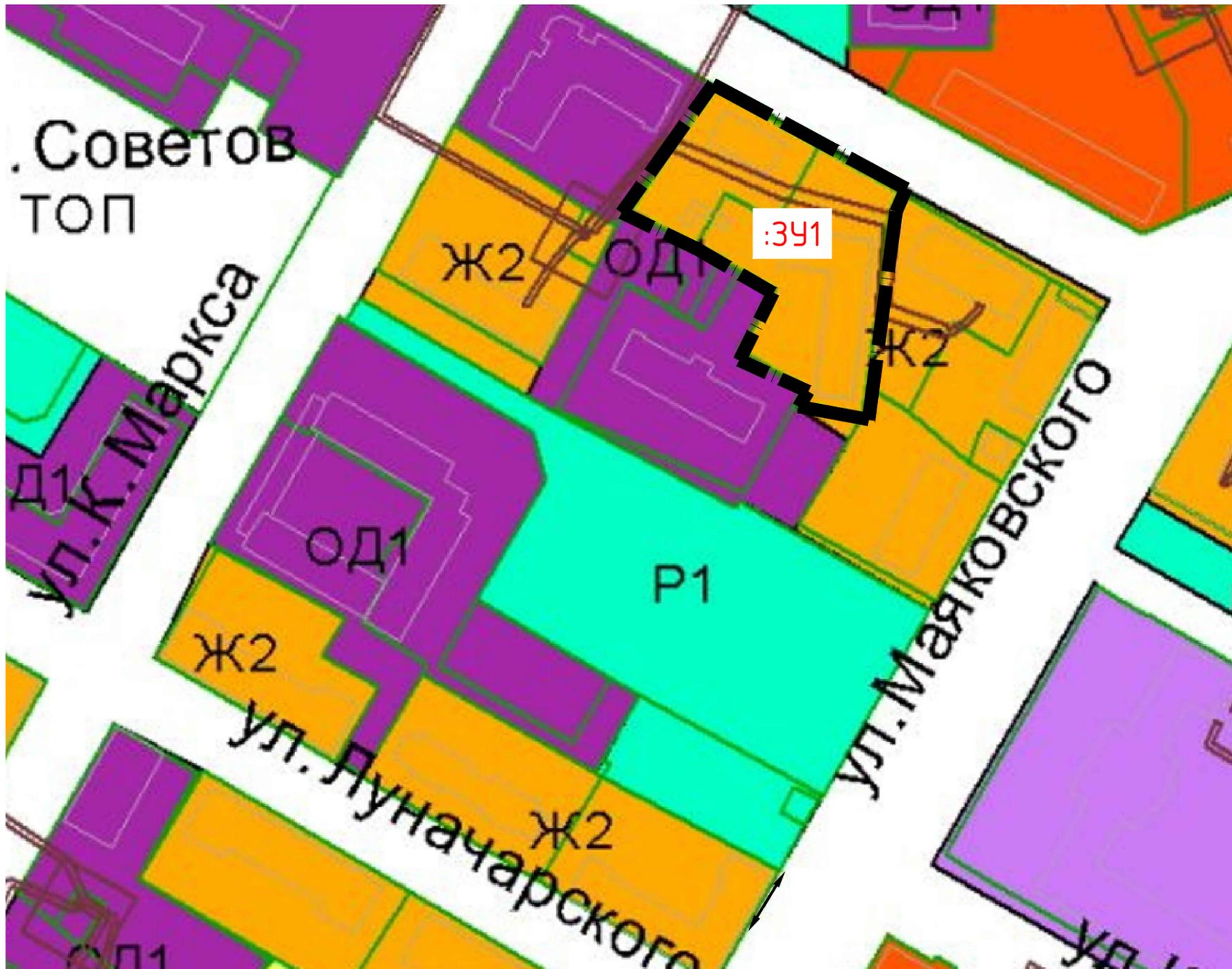
УСЛОВНО ОБОЗНАЧЕНО

-  - Границы проектирование/ границы образуемого ЗУ
-  - Зона с особыми условиями использования территории. ЗОУИТ 29:24-6.612 - РЕЕСТРОВЫЙ НОМЕР охранная зона КЛ-0.4кВ ТП-3-Мелентьева-12. ЗОУИТ 29:24-6.1147 - РЕЕСТРОВЫЙ НОМЕР охранная зона КЛ-0.4кВ ТП-3 Мелентьева - 12"

Взам. инв. №
Дата и подпись
Инв. № подл.

Выполнено с использованием Публичной Кадастровой карты России.

						183-24-ППТ-МО.ГР			
						Документация по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мосеева			07.24г.		П	2	
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		
ГИП		Мосеева			07.24г.				



УСЛОВНО ОБОЗНАЧЕНО

	- Границы проектирование/ границы образуемого ЗУ
Ж2	Жилые зоны: Ж2 - Зона застройки малоэтажными домами
ОД1	Общественно-деловые зоны: ОД1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
Р1	Зоны рекреационного назначения: Р1 - Зона озелененных территорий общего пользования
:3У1	Образуемый участок

Выполнено с использованием карты градостроительного зонирования городского округа Котлас.

Взам. инв. №
Дата и подпись
Инв. № подл.

						183-24-ППТ-МО.ГР			
						Документация по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мосеева			07.24г.		П	3	
						Фрагмент карты градостроительного зонирования	ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		
ГИП		Мосеева			07.24г.				



УСЛОВНО ОБОЗНАЧЕНО

	- Границы проектирование/ границы образуемого ЗУ
	Образуемый участок

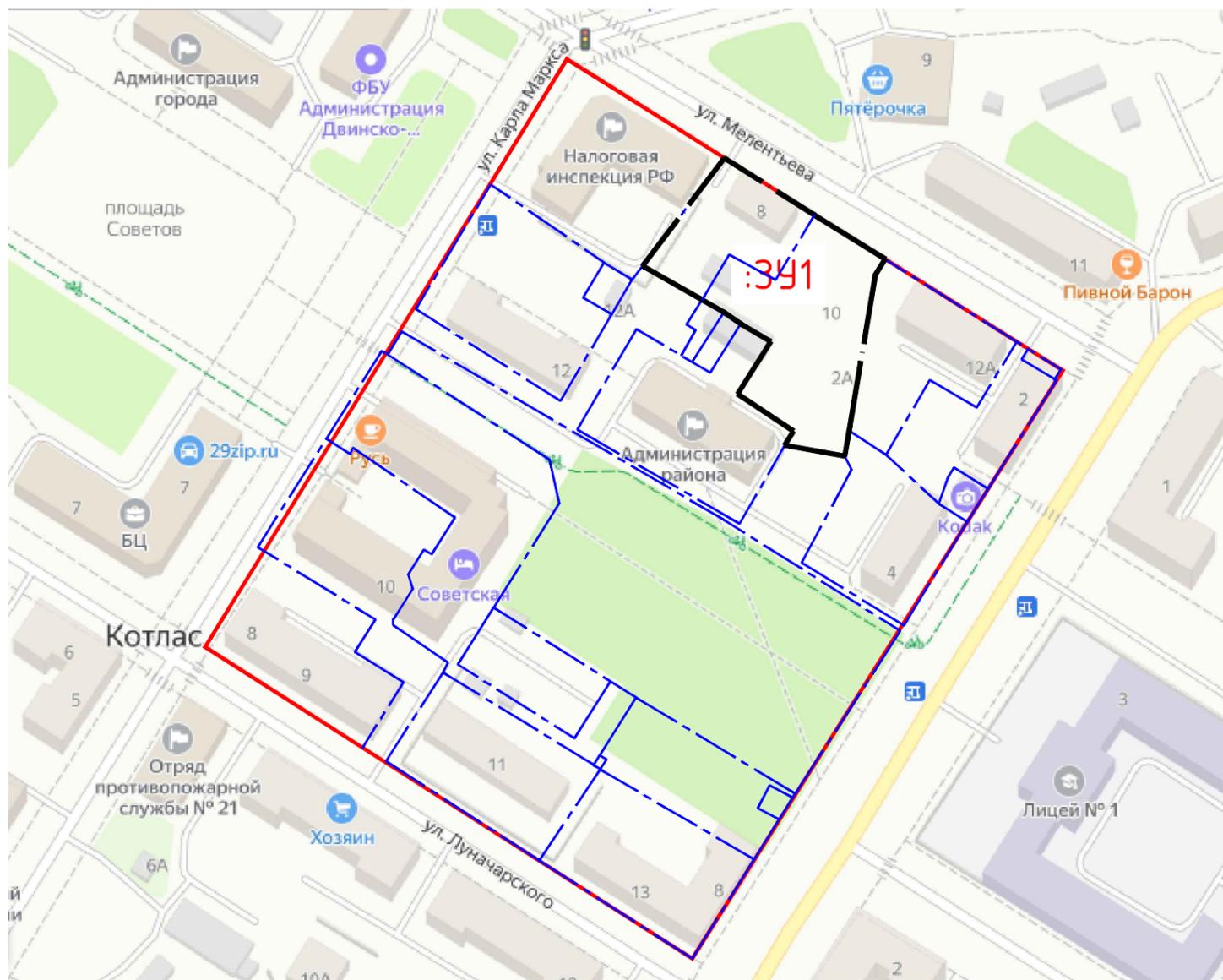
:3У1

планируемые	существующие	
		Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) Предназначена для застройки преимущественно многоквартирными жилыми домами (этажность до 4 эт.), домами блокированной застройки и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания. В пределах зоны размещаются объекты регионального значения в области электроснабжения (КЛ 110кВ). В пределах зоны размещаются объекты местного значения в сфере водоснабжения; водоотведения (КНС, магистральные сети); электроснабжения (ВЛ (КЛ) в диапазоне напряжения 330-6кВ, распределительные подстанции в диапазоне напряжения 110-6кВ); газоснабжения (ГРПБ, газопроводы распределительные); теплоснабжения (магистральные сети; котельные); дождевой канализации (очистные сооружения, магистральные сети); образования (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, организации дополнительного образования детей (в том числе центры технического, эстетического творчества, детские оздоровительные организации)); велодорожки.
		Многофункциональная общественно-деловая зона Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена для застройки объектами делового и коммерческого назначения, торговли, общественного питания с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения, а также объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.
		Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) Предназначена для размещения городских парков, скверов, садов, бульваров, набережных, зоопарков, зеленых насаждений, предназначенных для благоустройства территории, объектов рекреационного назначения, отдельных спортивных объектов, объектов массового летнего отдыха.

Выполнено с использованием Карты функциональных зон городского округа Котлас.

183-24-ППТ-МО.ГР					
Документация по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработ.	Мосеева				07.24г.
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				Стадия	Лист
				П	4
Фрагмент карты функциональных зон				ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"	
ГИП	Мосеева				07.24г.

Взам. инв. №
Дата и подпись
Инв. № подл.



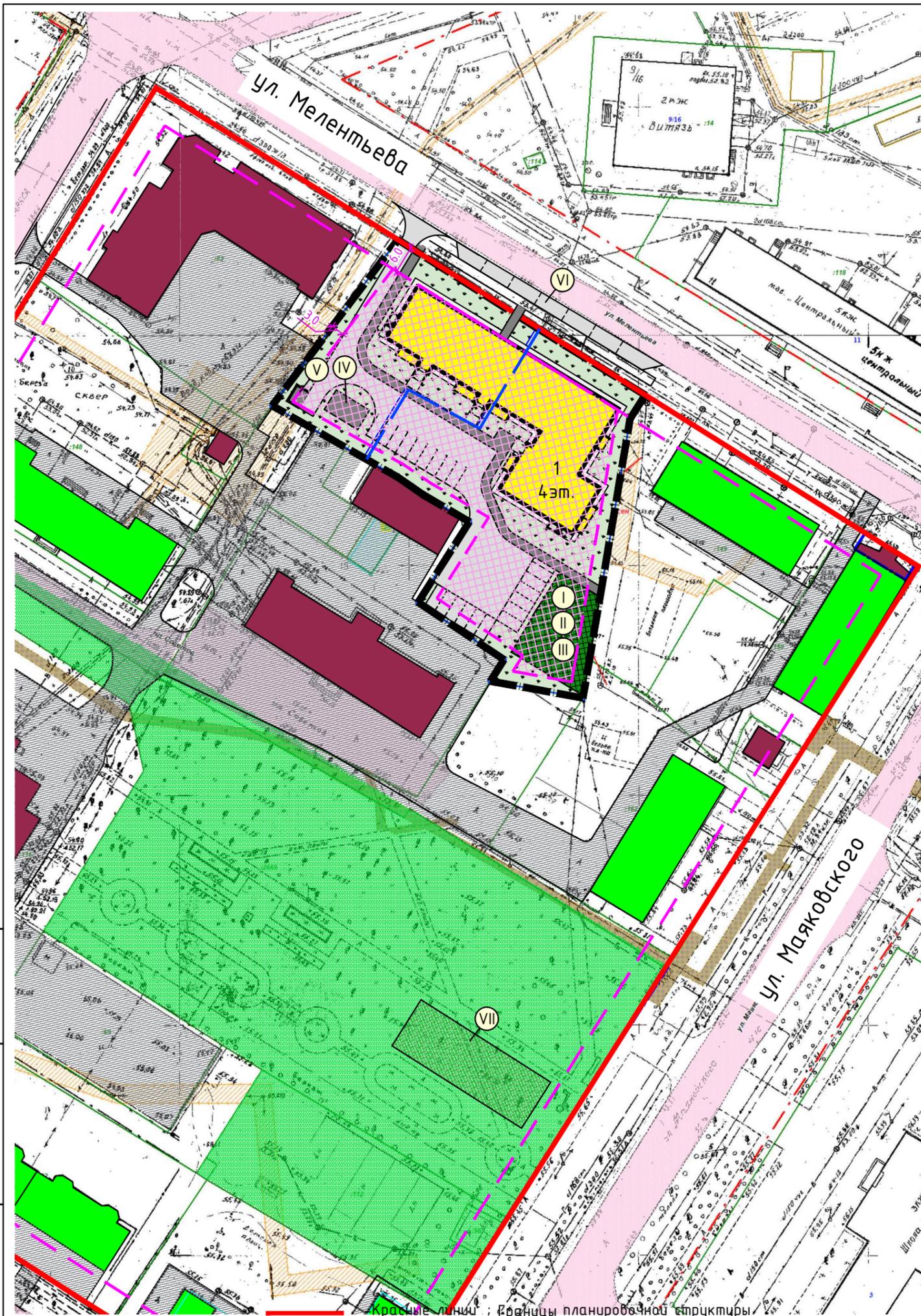
УСЛОВНО ОБОЗНАЧЕНО

	- Границы проектирования/ границы образуемого ЗУ
	-Образуемый участок
	-Красные линии ;Границы элемента планировочной структуры
	- Границы существующих границ земельных участков

Взам. инв. №	
Дата и подпись	
Инв. № подл.	

Выполнено с использованием Публичной карты.

						183-24-ППТ-04.ГР			
						Документация по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мосеева			07.24г.		П	5	
						Карта планировочной структуры	ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		
ГИП		Мосеева			07.24г.				



Номер на плане	Наименование объекта	Кол-во, шт	Этажность	Мат. стен	Кол-во квартир	Примечание
----------------	----------------------	------------	-----------	-----------	----------------	------------

ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ

1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения	1	4	кирпич	50*	
---	--	---	---	--------	-----	--

* - количество квартир указано ориентировочно

Ведомость проездов, тротуаров, площадок

Условное изображение	Наименование	Площадь, кв.м	Тип покрытия
	Проезд с учетом мест паркования автотранспорта	984	Асфальтобетон
	Тротуар	230.5	Плитка тротуар.
	Отмостка здания	125	Монолит. бетон
Ⓘ	Площадка для игр детей		Резиновое
Ⓜ	Место отдыха взр. населения	292	Резиновое
Ⓝ	Площадка для занятий физкультурой		Резиновое
Ⓓ	Площадка для хозяйственных нужд	42.5	Монолит. бетон
Ⓔ	Площадка для мусороконтейнеров	11.9	Монолит. бетон
Ⓕ	Карман для гостевого автотранспорта для встроенных помещений нежилого назначения, на 7 м./мест	154	Асфальтобетон
Ⓖ	Площадка для выгула собак*	400	-

* - внутриквартальное расположение, размещение указано ориентировочно

УСЛОВНО ОБОЗНАЧЕНО

- Зона планируемого размещения объекта капитального строительства
- :ЗУ - образуемый земельный участок
- Границы проектирования/ границы образуемого ЗУ
- Границы существующих земельных участка
- Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом минимальных отступов от границ земельного участка
- Красные линии. Границы элемента планировочной структуры

183-24-ППТ-04.ГР

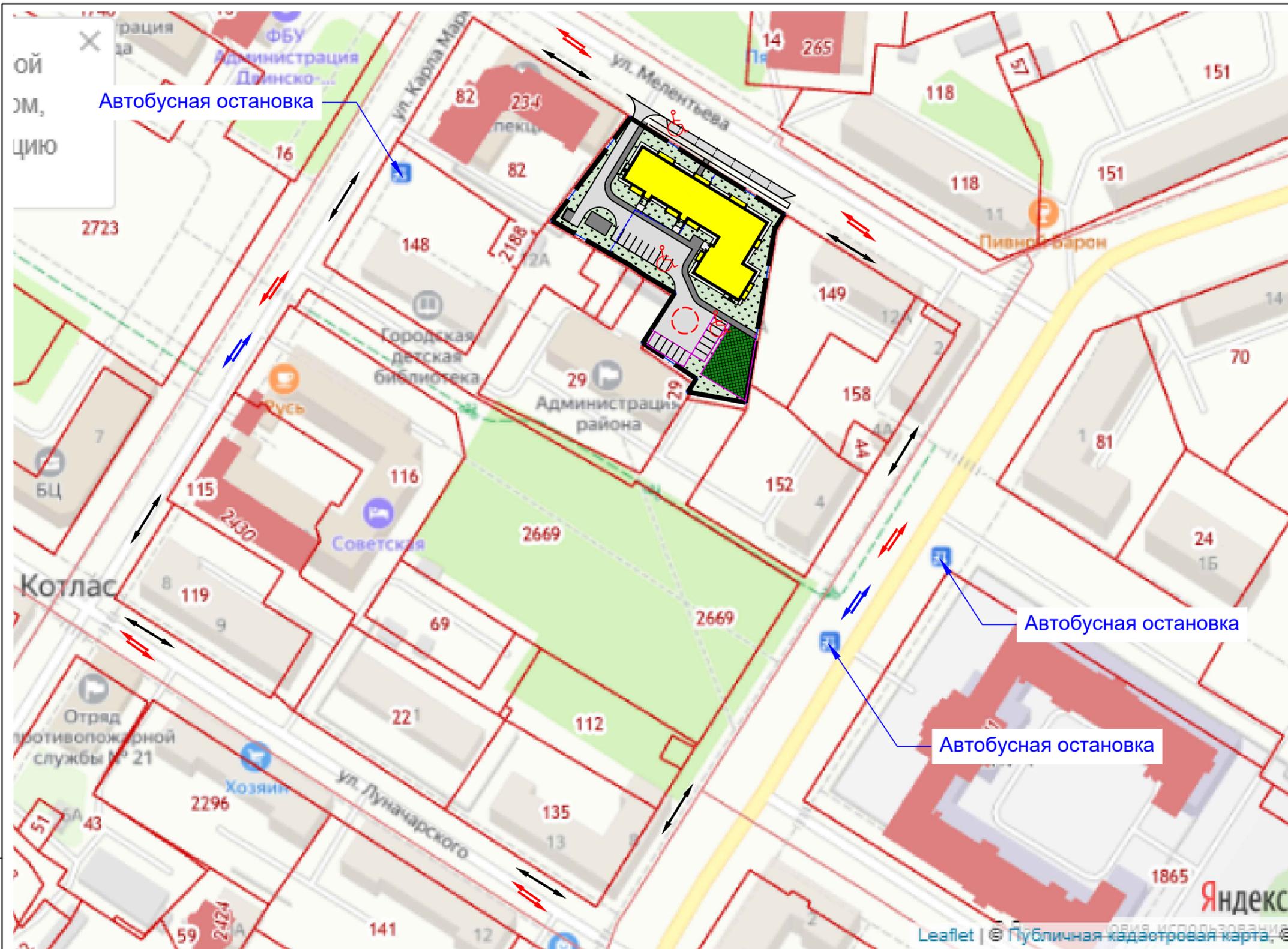
Документация по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мосеева			07.24г.	Материалы по обоснованию проекта планировки	П	6
ГИП		Мосеева			07.24г.			

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

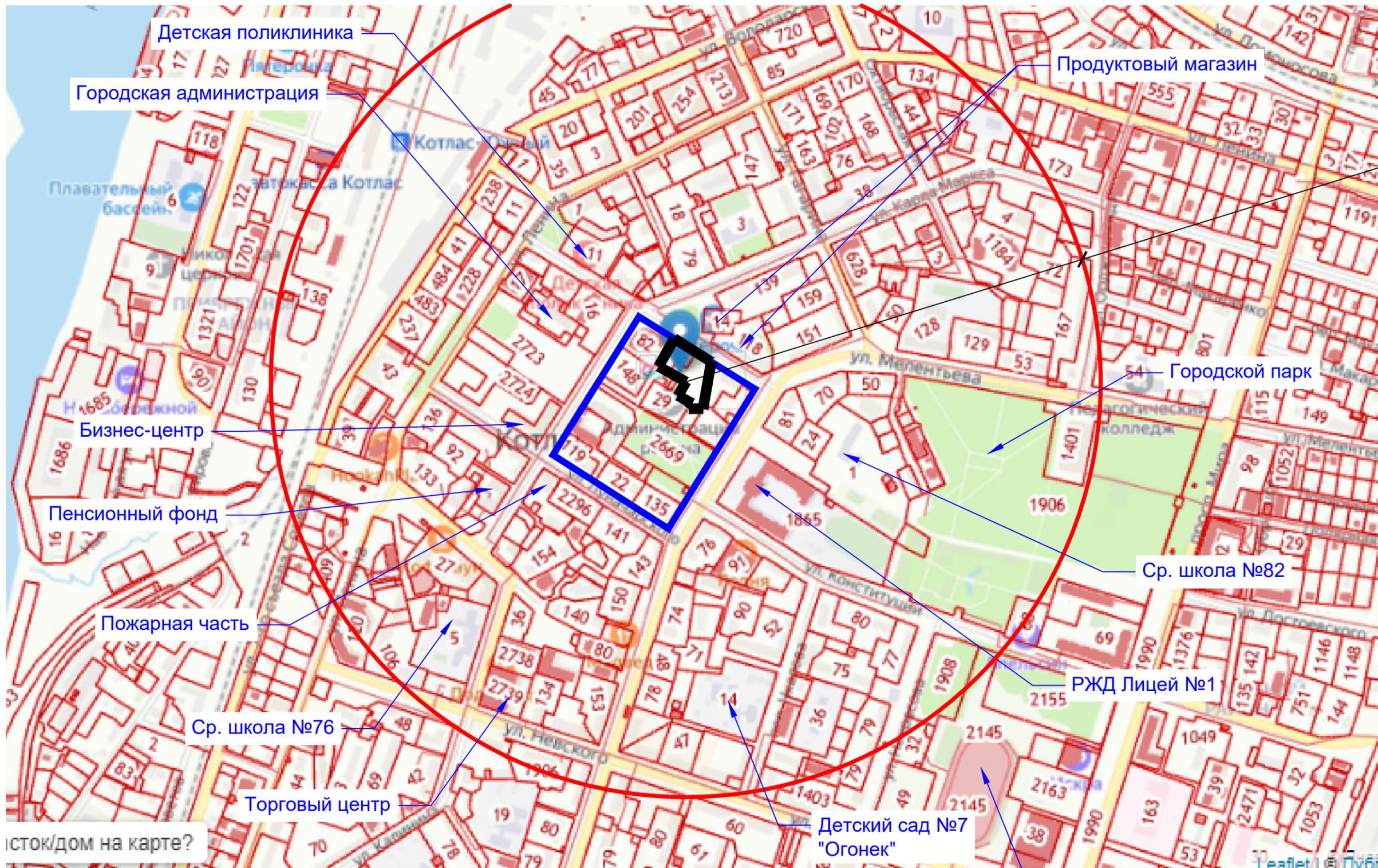


Взам. инв. №
Дата и подпись
Инв. № подл.

-  -Направление движения автомобильного транспорта
-  -Направление движения общественного транспорта
-  -Направление движения пешеходов
-  -Разворотная площадка
-  -Места для МГН

Выполнено с использованием Публичной Кадастровой карты России .

						183-24-ППТ-МО.ГР			
						Документация по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мосеева			07.24г.		П	7	
						Схема организации движения транспорта и пешеходов (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта),			
ГИП		Мосеева			07.24г.	ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"			

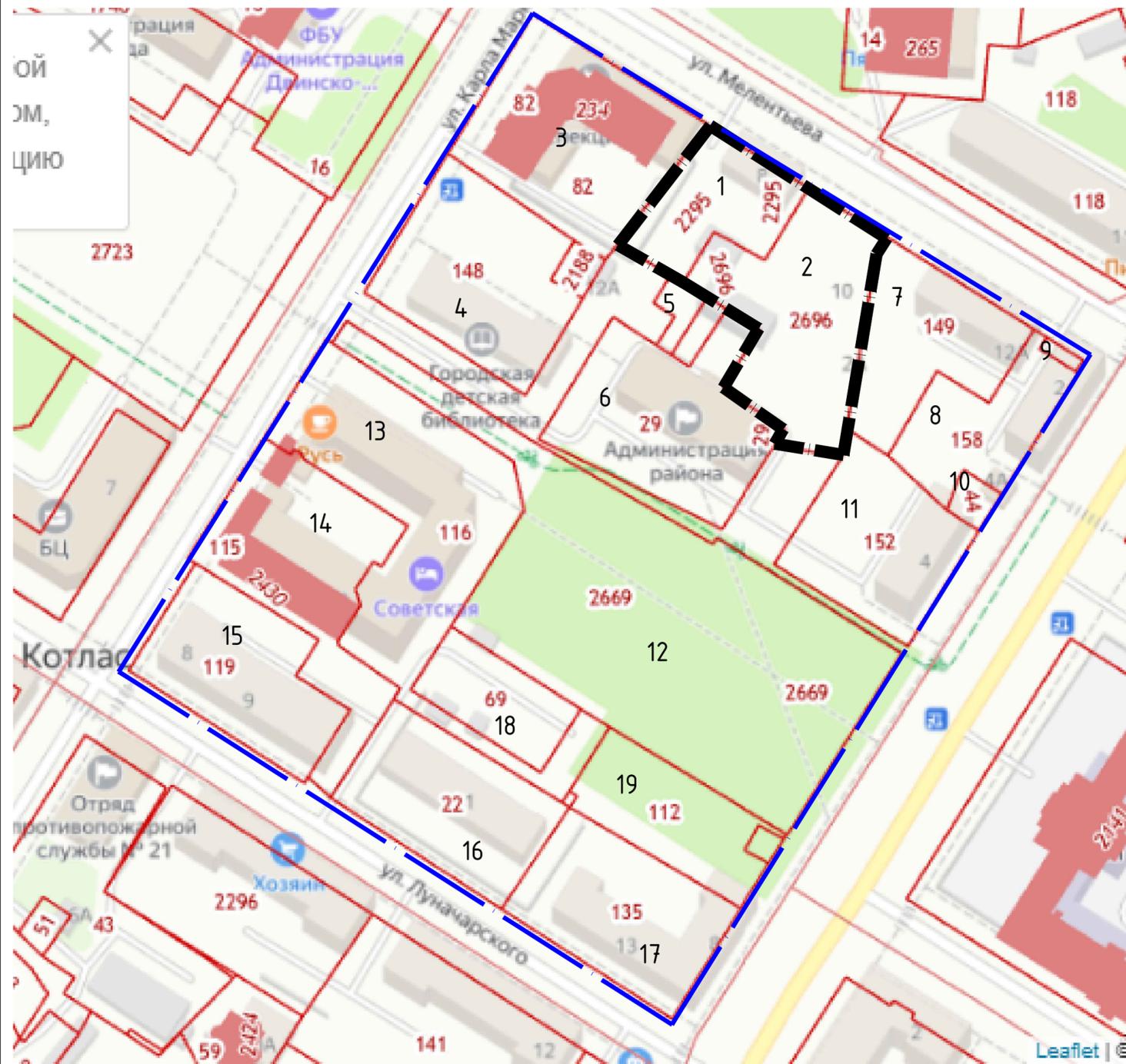


исток/дом на карте?

Выполнено с использованием Публичной Кадастровой карты России .

Взам. инв. №
 Дата и подпись
 Инв. № подл.

						183-24-ППТ-МО.ГР			
						Документация по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мосеева			07.24г.		П	8	
						Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности	ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		
ГИП		Мосеева			07.24г.				



Выполнено с использованием Публичной Кадастровой карты России.

Экспликация существующих зданий

Номер на плане	Расположенный объект в границах земельного участка	Площадь земельного участка, м2	Кадастровый номер земельного участка
1	Многоквартирный 2-х этажный жилой дом, по адресу ул. Мелентьева (под снос)	1 370	29:24:030204:2295
2	Снесен	2 651	29:24:030204:2696
3	Налоговая, по адресу ул. К.Маркса, д.14	3 005	29:24:030204:82
4	Многоквартирный 3-х этажный жилой дом, по адресу ул. К.Маркса, д. 12 (на первом этаже расположена детская библиотека)	2 580	29:24:030204:148
5	Кирпичное здание гаража на 1-машинместо по адресу: пл.Советов, д.9	183	29:24:030204:124
6	Районная Администрация, по адресу: Площадь Советов, д.9	2 948	29:24:030204:29
7	Многоквартирный 4-х этажный жилой дом, по адресу ул. Мелентьева, 12а	1 866	29:24:030204:149
8	Многоквартирный 4-х этажный жилой дом, по адресу ул. Маяковского, д.2	1 400	29:24:030204:158
9	Аптека, пристроенная к жилому дому, по адресу ул. Маяковского, д.2	52	29:24:030204:86
10	Здание фотоателье, по адресу ул. Маяковского, д.4а	165	29:24:030204:44
11	Многоквартирный 4-х этажный жилой дом, по адресу ул. Маяковского, д.4	2 040	29:24:030204:152
12	Линейный объект - "Сквер"	8 215	29:24:030204:2669
13	Гостиница, по адресу ул. К.Маркса, д.10	4 215	29:24:030204:116
14	Пристройка к гостинице, по адресу ул. К.Маркса, д.10, корп. 1	2 792	29:24:030204:115
15	Многоквартирный 3-х этажный жилой дом, по адресу ул. Луначарского, д. 9	2 154	29:24:030204:119
16	Блокированный жилой дом, по адресу ул. Луначарского, д. 11	2 212	29:24:030204:22
17	Многоквартирный 3-х этажный жилой дом, по адресу ул. Луначарского, д.13	2 284	29:24:030204:135
18	-	1 040	29:24:030204:69
19	-	1 565	29:24:030204:112

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

183-24-ППТ-МО.ГР					
Документация по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Мелентьева, ул. Маяковского, ул. Луначарского и ул. К.Маркса					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработ.		Мосеева			07.24г.
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				Стадия	Лист
				П	9
Схема местоположения существующих объектов. М1:1000				ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"	
ГИП		Мосеева			07.24г.