

Утверждено:

Постановлением администрации
городского округа «Котлас»

от «_____» _____ 2025 г. №__

**Проект внесения изменений в проект планировки территории
Южного района и проект межевания территории
кварталов № 7, № 7-А, № 10, № 11, № 12, № 15, № 16, № 20
Южного района города Котласа
в отношении территории квартала № 15**

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

**Том 3
Основная часть проекта межевания территории**

ТСВ-167-2025-ПМТ-ОЧ

Директор НПК «ИМК»



Д. А. Зарубин

Сыктывкар
2025

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

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

СОДЕРЖАНИЕ

1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....	4
2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	6
3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных градостроительным кодексом российской федерации.....	7
4 Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости.....	11
Перечень нормативных документов.....	12

Графические приложения

Обозначение	Наименование приложения	Кол-во листов
ТСВ-167-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ	Чертеж межевания территории квартала №15 Южного района города Котлас. Масштаб 1:1000	1

1 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

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

Объекты проектирования: «Административно - бытовой комплекс РНУ в г. Котлас. Строительство» и прилегающий сквер.

В таблице 1.1 представлены данные о земельных участках, входящих в границу территории размещения объекта.

Таблица 1.1 Земельные участки, входящие в границу территории квартала №15 Южного района города Котлас

Кадастровый номер участка	Адрес и (или) описание местоположения	Общая площадь (м2)	Площадь участка для размещения проектируемого объекта (м2)	Разрешенное использование	Правовые характеристики
Земли населенных пунктов					
29:24:050104:2158	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ «Котлас», город Котлас, проспект Мира, 3	21 304	21 304	Культурное развитие	Земельный участок нераспределенной собственности. В ведении администрации городского округа «Котлас»
29:24:050104	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ «Котлас», город Котлас	20 366	20 366	-	Земли нераспределенной собственности. В ведении администрации городского округа «Котлас»
Итого			41 670		

Общая площадь земельного отвода для размещения Объекта проектирования составляет **41 670 кв. м.**

Проектом внесения изменений в проект планировки территории Южного района и проект межевания территории кварталов № 7, № 7-А, № 10, № 11, № 12, № 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа в отношении территории квартала № 15 предусмотрены следующие решения:

1. Внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 29:24:050104:2158, на котором планируется строительство сквера.
2. Сформировать земельный участок с условным номером 29:24:050104:3У1 площадью 20 366 кв.м под размещение административно - бытового комплекса РНУ,

представляющего собой административное здание и вспомогательные сооружения и под размещение защитного сооружения.

В таблице 1.2 представлены сведения о формируемых и изменяемых земельных участках для размещения (строительства и эксплуатации) Объектов проектирования.

Таблица 1.2 Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках

№ п/п	Условный номер формируемого участка/ кадастровый номер изменяемого земельного участка	Адресная характеристика образуемого земельного участка	Площадь формируемого участка/части земельного участка (кв. м)	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования/изменения основных характеристик
1.	29:24:050104:2158	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ «Котлас», город Котлас, проспект Мира, 3	21 304	Отдых (рекреация)	Изменение вида разрешенного использования
2.	29:24:050104:3У1	Российская Федерация, Архангельская область, городской округ «Котлас», город Котлас, проспект Мира	20 366	Деловое управление, обеспечение внутреннего правопорядка.	Образование земельного участка из земель нераспределенной собственности.

Каталог координат характерных точек земельных участков, формируемых для размещения (строительства и эксплуатации) Объекта приведен в Текстовом приложении А тома 3.

2 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Проектом межевания Объекта не предусматривается образования земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

3 ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В СЛУЧАЯХ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

Вид разрешенного использования устанавливается в соответствии с проектируемым использованием участка и требованиями к видам разрешенного использования проектируемой территориальной зоны МОД 1. Основные виды разрешенного использования зоны, согласно приложению №3 к Распоряжению Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.02.2025 №20-р, приведены в таблице 3.1.

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

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	Код	Наименование	
1	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
2	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
3	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
4	3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических,

Основная часть проекта межевания территории.

Проект внесения изменений в проект планировки территории Южного района и проект межевания территории кварталов № 7, № 7-А, № 10, № 11, № 12, № 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа в отношении территории квартала № 15

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	Код	Наименование	
			агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
5	3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок
6	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
7	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания
8	4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
9	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
10	4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
11	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий
12	5.0	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства		Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства
	Код	Наименование	
			прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбники и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5 Классификатора
13	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе
14	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
15	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов уличнодорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 Классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
16	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

В таблице 3.2 представлена информация о видах разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков.

Таблица 3.2 Виды разрешенного использования земельных участков

№ п/п	Условный номер формируемого участка/части земельного участка	Площадь формируемого участка/части земельного участка (кв. м)	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования/изменения основных характеристик
1	29:24:050104:2158	21 304	Отдых (рекреация)	Изменение вида разрешенного использования
2	29:24:050104:3У1	20 366	Деловое управление, обеспечение внутреннего правопорядка.	Образование земельного участка из земель нераспределенной собственности.

4 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

В таблице 4.1 представлен каталог координат границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания территории Объекта, содержащий перечень координат характерных точек этой границы в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК 29 зона 3).

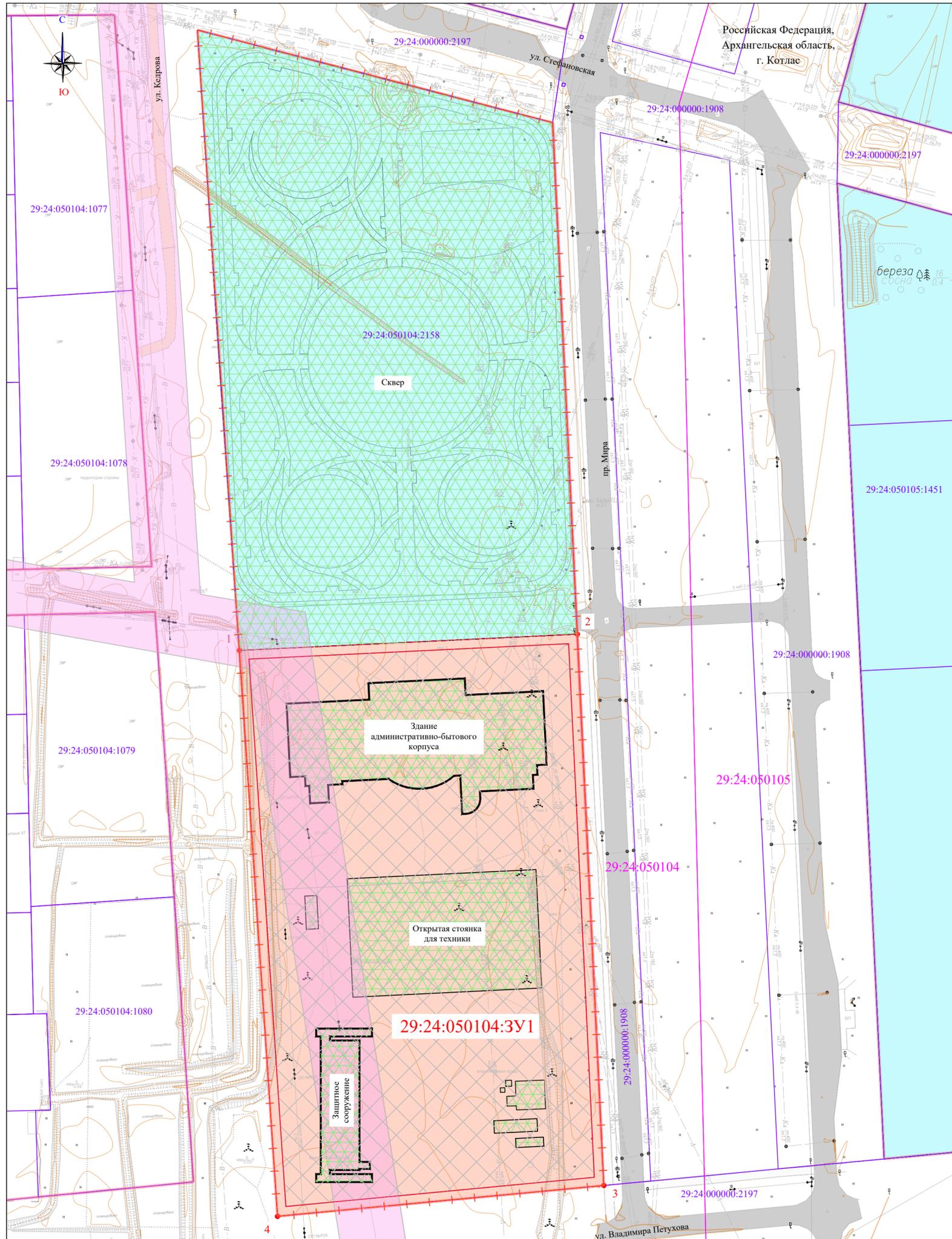
Таблица 4.1 Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этой границы

Номер характерной точки границы	Координаты, м	
	X	Y
1	282964.93	3539697.55
2	282934.35	3539815.01
3	282765.24	3539823.16
4	282583.01	3539831.95
5	282572.80	3539724.02
6	282759.86	3539711.40
1	282964.93	3539697.55

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

- 1 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ
- 3 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- 4 Закон РФ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» от 06.10.1999 № 184-ФЗ
- 5 Закон РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ
- 6 Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (с изменениями и дополнениями)
- 7 Закон РФ «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 № 69-ФЗ
- 8 Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
- 9 Федеральный закон от 03.08.2018 №341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов»
- 10 Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
- 11 Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
- 12 Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
- 13 Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
- 14 РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации
- 15 СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации
- 16 СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
- 17 СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75
- 18 Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные Постановлением Правительства Архангельской области от 19.04.2016 №123-пп

- 19 Генеральный план городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденного постановлением Министерством строительства и архитектуры Архангельской обл. Постановлением №5-п от 13.04.2023
- 20 Правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденным Министерством строительства и архитектуры Архангельской области Постановлением №28-п от 14.06.2023



Российская Федерация,
Архангельская область,
г. Котлас

Условные обозначения

- существующие красные линии
- линии отступа от красных линий
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Существующие территориальные зоны, сведения о границах которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости:

- территориальная зона - общественно-деловая зона (ОД1, ОД2.1, ОД2.2)

Проектируемая территориальная зона:

- многофункциональная общественно-деловая зона МОД 1

Сведения кадастрового деления территории:

- :2158 граница и кадастровый номер земельных участков
- 29:24:050104 граница и номер кадастрового квартала

Объекты, расположенные в границах территории проектирования:

Наименование	Условные обозначения
ВЛ 10 кВ, и ее характеристики	139 10кВ 4 пр.
Кабельная линия и её характеристики	V каб. ЭЛУС едл. 0,7
Электрокабель и его характеристики	2 каб. ЭЖ едл. 1,5
Газопровод	Г
Сети канализации	Кн
Оборудование - распределительное устройство (металлоконструкция на бетонной площадке)	

- проектируемые объекты
- образуемый земельный участок, характерная точка границ образуемого земельного участка и условный номер
- зона публичного сервитута с реестровым номером 29:24-6.1202, установлена в целях размещения и эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10кВ линия-6 - Заовражье сроком на 49 лет.

Каталог координат границ
образуемого участка 29:24:050104:3У1
Система координат МСК 29 зона 3
Площадь - 20 366 кв.м

Номер характерной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	282759.86	3539711.40
2	282765.24	3539823.16
3	282583.01	3539831.95
4	282572.80	3539724.02
1	282759.86	3539711.40

ПРИМЕЧАНИЕ:

- Основой для составления чертежей планировки территории послужили материалы инженерных изысканий, выполненные АО "Москвгазипротрубопровод" в 2024-2025 годах.
- Топографическая съемка выполнена в 2024 году АО "Москвгазипротрубопровод".
- Система координат МСК 29 зона 3.
- Устанавливаемые и отменяемые красные линии на территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - отсутствуют.
- Зона размещения объектов капитального строительства определена согласно проектируемым характеристикам многофункциональной общественно-деловой зоны (МОД 1), а именно - 5 метров от красной линии (Распоряжение Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 21.02.2025 №20-р)
- Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования - отсутствуют. В рамках проекта межевания территории образование земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд, не проводится.

ТСВ-167-2025-ПМТ-ОЧ-ГЧ									
Проект внесения изменений в проект планировки территории Южного района и проект межевания территории кварталов № 7, № 7-А, № 10, № 11, № 12, № 15, № 16, № 20 Южного района города Котласа в отношении территории квартала № 15									
Изм.	Кол.уч	Лист	Н.док	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Мартынова В.Н.				03.25		1		1
Проверил	Зарубин Д.А.				03.25				
Чертеж межевания территории квартала №15 Южного района города Котлас							НПК "ИМК"		
Масштаб 1:1 000									