



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«КОТЛАС»**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 24 мая 2018 г. № 1088

г. КОТЛАС

**Об утверждении проекта планировки территории части квартала № 10 Южного района города Котласа, ограниченного улицей Ушинского, проспектом Мира, улицей Стефановская и улицей Кедрова, в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050104:1087, 29:24:050104:579 и 29:24:050104:1088**

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом протокола публичных слушаний от 16 апреля-14 мая 2018 года и заключения о результатах публичных слушаний от 21 мая 2018 года, руководствуясь статьями 34 и 37 Устава МО «Котлас», администрация МО «Котлас» **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории части квартала № 10 Южного района города Котласа, ограниченного улицей Ушинского, проспектом Мира, улицей Стефановская и улицей Кедрова, в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050104:1087, 29:24:050104:579 и 29:24:050104:1088.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в периодическом печатном издании - газете «Новый Котлас» и размещению на официальном сайте администрации МО «Котлас» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава МО «Котлас»

А.В. Бральнин

УТВЕРЖДЕН  
постановлением  
администрации МО «Котлас»  
от 24 мая 2018 г. № 1088

**ООО «Кедр»**

**Проект планировки территории  
части квартала № 10 Южного района города Котласа,  
ограниченного улицей Ушинского, проспектом Мира,  
улицей Стефановская и улицей Кедрова, в пределах  
земельных участков с кадастровыми номерами  
29:24:050104:1087, 29:24:050104:579 и 29:24:050104:1088**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 1**

Директор

Л.А. Вязовикова

ГИП

М.В Курдыбайло

г. Котлас  
2018 г.

Состав проекта.....	3
ЧАСТЬ I. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	4
1.1. Введение.....	4
1.2. Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства жилого назначения.....	5
ЧАСТЬ II. Положения об очередности планируемого развития территории.....	7
2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого и общественно-делового.....	7
2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	7
ЧАСТЬ III. Графическая часть.....	8
3.1 Графическая часть.....	8

## Состав проекта

### **1. Основная часть проекта планировки территории. ТОМ 1 (утверждаемая часть)**

Текстовая часть

Материалы в графической форме:

Чертеж планировки территории. Основной чертёж. М 1:1000.

### **2. Материалы по обоснованию основной части проекта планировки. ТОМ 2**

Текстовая часть

Материалы в графической форме:

1) Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. ПП-1.1.

2) Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (Опорный план). М 1:2000. ПП-1.2.

3) План красных линий. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000. ПП-3.

4) План красных линий. Разбивочный чертёж. М 1:2000. ПП-4.

5) Схема водоснабжения и канализации. М 1:2000. ПП-5.

6) Схема газоснабжения. М 1:2000. ПП-6.

7) Схема электроснабжения. М 1:2000. ПП-7.

# ЧАСТЬ I. Положение о характеристиках планируемого развития территории

## 1.1. Введение

Заказчик документации - ООО «СТРОЙБИЗНЕСКОНСАЛТИНГ».

Основанием для разработки документации являются:

- постановление администрации МО «Котлас» от 14 марта 2018 г. № 510 «О подготовке проекта планировки территории части квартала № 10 Южного района города Котласа, ограниченного улицей Ушинского, проспектом Мира, улицей Стефановская и улицей Кедрова, в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050104:1087, 29:24:050104:579 и 29:24:050104:1088»;

- задание на разработку проекта планировки территории части квартала № 10 Южного района города Котласа, ограниченного улицей Ушинского, проспектом Мира, улицей Стефановская и улицей Кедрова, в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050104:1087, 29:24:050104:579 и 29:24:050104:1088.

Документация выполнена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации и другими действующими законами и нормативными документами, а также с учетом:

- Генеральный план городского округа «Котлас», утвержденный решением Собрания депутатов МО «Котлас» от 18 сентября 2014 г. № 66-н (в ред. от 24.12.2015 № 139-н, 14.09.2017 г. № 226-н);

- Правила землепользования и застройки городского округа «Котлас», от 30.10.2014 № 75-н (в ред. от 24.12.2015 № 140-н, 29.12.2016 № 193-н, 19.10.2017 № 239-н);

- Проект планировки Южного района и проект межевания территории кварталов № 7, №7-А, №10, №11, №12, №15, №16, №20 Южного района города Котласа, утвержденный постановлением администрации МО «Котлас» от 05.04.2010 № 609;

- Проект планировки территории и проект межевания территории части квартала № 10 Южного района города Котласа в границах улиц проспект Мира, Стефановской, Кедрова и внутриквартального проезда, утвержденный постановлением администрации МО «Котлас» от 06.04.2017 № 1531.

Основной целью подготовки проекта планировки территории части квартала № 10 Южного района города Котласа, ограниченного улицей Ушинского, проспектом Мира, улицей Стефановская и улицей Кедрова, в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:050104:1087, 29:24:050104:579 и 29:24:050104:1088 является, необходимостью изменения этажности объектов жилой застройки по сравнению с проектом планировки Южного района города Котласа, выполненного ОАО «Головное ХППАП Бюро» в 2010 году, где предусмотрено размещение трехэтажных жилых домов.

Данным проектом планировки территории решаются следующие вопросы:

- определение этажности и конфигурации объектов застройки;
- определение плотности и параметров застройки;
- схемы дворовых проездов и пешеходных зон;
- благоустройство придомовой территории.

Проект планировки территории выполнен на топографической основе масштаба 1:1000, с использованием топографической основы в масштабе 1:500 с сечением рельефа горизонталями через 0,5 м, выполненной «Ярославжелдорпроект» в 1981 году, уточненной ООО «Землеустроитель» в 2017 году.

Проект планировки территории разработан на расчетный срок 10 лет - до 2028 года.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

## 1.2. Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

Рассматриваемая территория проектирования находится на территории в квартале № 10 Южного района города Котлас, ограниченном проспектом Мира, улицами Ушинского, Стефановской и Кедрова в городе Котласе Архангельской области, в зоне перспективной застройки

Категория земель - земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах проектирования - 13650 кв.м

На территории в границах земельного участка с кадастровым номером 29:24:050104:1088, местоположение: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31, строится многоквартирный жилой дом. По территории не проходят инженерные коммуникации, подлежащие выносу.

Объекты культурного и природного наследия отсутствуют. Ограничения застройки от промышленных объектов, природных и техногенных процессов отсутствуют.

Территория разработки проекта планировки территории в соответствии с картой градостроительного зонирования городского округа «Котлас» Правил землепользования и застройки городского округа «Котлас», от 30.10.2014 № 75-н (в ред. от 24.12.2015 № 140-н, 29.12.2016 № 193-н, 19.10.2017 № 239-н) расположена в границах зон градостроительного зонирования: территориальной зоны «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖС) и территориальной зоны «Зона объектов образования и просвещения (ОН).

Исходя из поставленных задач настоящим проектом предусмотрено:

- размещение многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровыми номерами 29:24:050104:1087, местоположение: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31-а, этажностью 5 вместо 3;

- размещение многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 29:24:050104:579, местоположение Архангельская область, г. Котлас, квартал № 10, стр. лит. 13а, этажностью 5 вместо 3

Жилые дома по индивидуальным проектам заменены на секционные жилые дома повторного применения.

Настоящей документацией не предусмотрено изменений в плотность и параметры застройки:

- земельного участка с кадастровым номером 29:24:050104:1088, местоположение: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31, так в настоящее время на нем уже возводится многоквартирный жилой дом;

- земельного участка предусмотренного для строительства детского сада на 95 мест.

Планировочное решение квартала № 10 Южного района города Котласа, композиция застройки обусловлены градостроительной ситуацией и положениями, заложенными в Генеральном плане городского округа «Котлас». Застройка квартала вдоль улицы Ушинского и проспекта Мира представлена 5-ти этажными жилыми домами.

В границах проектируемой территории по улице Кедрова застройка представлена 5-ти этажными жилыми домами и двухэтажным дошкольным учреждением – детским садом. Данная застройка соответствует общей планировочной структуре улиц и является их логическим продолжением.

В границах территории предлагается разместить детский сад на 95 мест. Он размещается по улице Кедрова в пешеходной доступности от жилых домов и удален от магистральных улиц. Для детского сада отведен земельный участок, где размещаются все необходимые площадки и сооружения.

От красной линии до размещения зданий (до линии застройки) расстояние принято – 6 метров.

Предусмотрено озеленение территории, свободной от застройки и проездов.

Площадки и проезды к зданию должны иметь твердое асфальтовое и бетонное покрытие.

### Устанавливаемый вид разрешенного использования земельных участков

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка, местоположение	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м
1	29:24:050104:1088, Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2944
2	29:24:050104:1087, Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31а	среднеэтажная жилая застройка	2720
3	29:24:050104:579, Архангельская область, г. Котлас, квартал № 10, стр. лит. 13а	среднеэтажная жилая застройка	3568
4	кадастровый номер отсутствует, (для размещения детских яслей – сад на 95 мест)	дошкольное, начальное и среднее общее образование	4060

### Основные технико-экономические показатели земельных участков

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь застройки и здания	Процент застроек и земельного участка, %	Процент плотности застройки земельного участка, %	Кол-во машино-мест в границах земельного участка
<b>ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ</b>						
1	Многоквартирный жилой дом (29:24:050104:1088, Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31)	2944	951,6**	32**	0,83**	17**
2	Многоквартирный жилой дом (29:24:050104:1087, Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31а)	2720	730*	27	134	37
3	Многоквартирный жилой дом (29:24:050104:579, Архангельская область, г. Котлас, квартал № 10, стр. лит. 13а)	3568	1022*	29	143	60
<b>ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ</b>						
4	земельный участок для размещения детских яслей – сад на 95 мест	4060	480	-	-	-

Примечание: \* - подлежит уточнению при разработке проектной документации;

\*\* - настоящей документацией не предусмотрено изменений в плотность и параметры застройки.

### Основные технико-экономические показатели объектов капитального строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Этажность	Материал стен	Количество квартир, шт.	Общая площадь здания, кв.м	Кол-во жителей, чел.
1	Многоквартирный жилой дом, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31 (строится)	1	5	кирпич	30*	2439,6*	90
2	Многоквартирный жилой дом, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31а	1	5	кирпич	40*	2890,7*	120
3	Многоквартирный жилой дом, г. Котлас, квартал № 10, стр. лит. 13а	1	5	кирпич	60*	4085*	180
4	Детские ясли – сад на 95 мест	1	2	кирпич	-	По	-

						аналогии с ТП 213- 1-273.84	
5	ИТОГО	-	-	-	130		390

Примечание - \* подлежит уточнению при разработке проектной документации.

### Экспликация элементов благоустройства

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Кол- во, шт.
<b>ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА</b>		
108	Площадка для мусороконтейнеров	3
109	Площадка для отдыха детей и взрослых	3
110	Площадка для хозяйственных нужд	3
111	Площадка для занятий физкультурой	3

## ЧАСТЬ II. Положения об очередности планируемого развития территории

### 2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения

Документацией предусмотрено две очереди строительства.

Первоочередными объектами строительства являются объекты многоквартирный жилой дом, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31-а и многоквартирный жилой дом (г. Котлас, квартал № 10, стр. лит. 13а).

На расчетный срок документацией предлагаются к строительству детские ясли – сад на 95 мест.

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Этап строительства
1	Многоквартирный жилой дом г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31	строится
2	Многоквартирный жилой дом, г. Котлас, ул. Кедрова, д. 31-а	1
3	Многоквартирный жилой дом (г. Котлас, квартал № 10, стр. лит. 13а)	1
4	Детские ясли – сад на 95 мест	2

### 2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

#### 2.2.1. Инженерная инфраструктура

Территория обеспечена всеми необходимыми объектами инженерной инфраструктуры.

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы инженерной инфраструктуры рассматриваемой территории на данный момент нет.

В составе документации определены характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения.

Проектом решается задача трассировки внутриквартальных и внеквартальных сетей инженерных коммуникаций.



- 1) Водоснабжение застройки планируется осуществить от существующей водопроводной линии D 110 мм. Для водоснабжения запроектирована кольцевая сеть водоснабжения D 300 мм.
- 2) Водоотведение застройки планируется осуществить от существующей магистральной сети, проходящей по улице Кедрова D 300 мм.
- 3) Газоснабжение застройки планируется осуществить от существующей магистральной сети, проходящей по ул. Кедрова.
- 4) Теплоснабжение жилых зданий предполагается осуществлять от строящихся газовых сетей. Теплоснабжение детского сада предполагается осуществлять от сетей теплоснабжений.
- 5) Электроснабжение зданий предполагается осуществлять от строящихся электрических сетей.

### **2.2.1 Транспортная инфраструктура**

Транспортная доступность к планируемой территории осуществляется с магистралей общегородского значения - ул. 70 лет Октября, пр. Мира, ул. Ушинского и ул. Кедрова.

В первую очередь вдоль по пр. Мира необходимо обустройство тротуара и проезжей части в асфальтовом исполнении.

Во вторую очередь по ул. Кедрова необходимо обустройство тротуара и проезжей части в асфальтовом исполнении.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси.

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по разбитию системы транспортного обслуживания рассматриваемой территории на данный момент нет.

### **2.2.3 Социальная инфраструктура**

В квартале предлагается разместить детский сад на 95 мест. Он размещается по улице Кедрова в пешеходной доступности от жилых домов и удален от магистральных улиц.

## **ЧАСТЬ III. Графическая часть**

### **3.1 Графическая часть**

Графическая часть основной части проекта планировки территории включает в себя:

1. Чертеж планировки территории. Основной чертёж. М 1:1000