

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 29 - 303 - 94 - 2017

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании  
заявления ООО «Мегаполис» (вх. № 01-19/3953 от 05 июля 2017 г.),

165651, Архангельская область, город Коряжма, улица Чапаева, дом 34, корпус 1.

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

### Местонахождение земельного участка

Архангельская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ «Котлас»

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

город Котлас, улица Кедрова, 26

### Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	283 282,30	3 539 611,21
2	283 285,08	3 539 651,92
3	283 114,84	3 539 663,38
4	283 114,33	3 539 633,41
5	283 153,36	3 539 632,23

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) 29:24:050104:1076

Площадь земельного участка 5670 кв.м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства  
Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
—	—	—

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Проект планировки и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 29:24:050104:620, расположенного по адресу: г. Котлас, ул. Репина, утвержден постановлением администрации МО «Котлас» от 02 февраля 2017 г. № 213.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Начальник Отдела архитектуры и градостроительства администрации МО «Котлас»

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

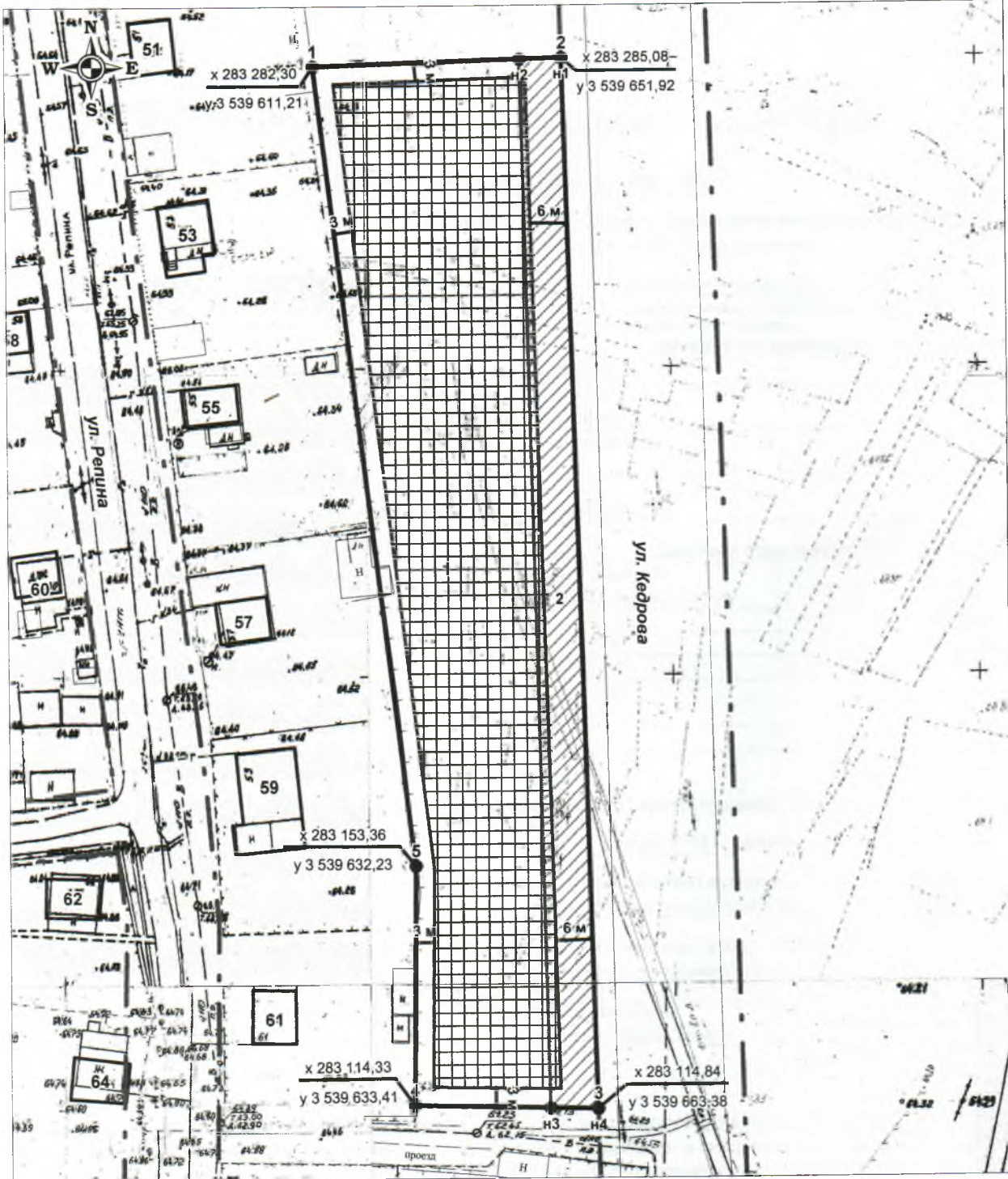
М.П.  
(при наличии)





(подпись)

А.А. Костерев  
(расшифровка подписи)

Дата выдачи 31 июля 2017 г.

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка.



-  - границы земельного участка;
-  - красные линии;
-  - границы, в пределах которых разрешается строительство объекта капитального строительства;
-  - граница зоны с особыми условиями использования территории (охранная зона ВЛ-10 кВ);

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе (1: 500 ), выполненной в 1989 году Котласским ОКП «Архангельскагропромпроект» (дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу) и перед проектированием требуется корректировка топографической основы.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 31.07.2017 Отделом архитектуры и градостроительства администрации МО «Котлас» (дата, наименование организации)


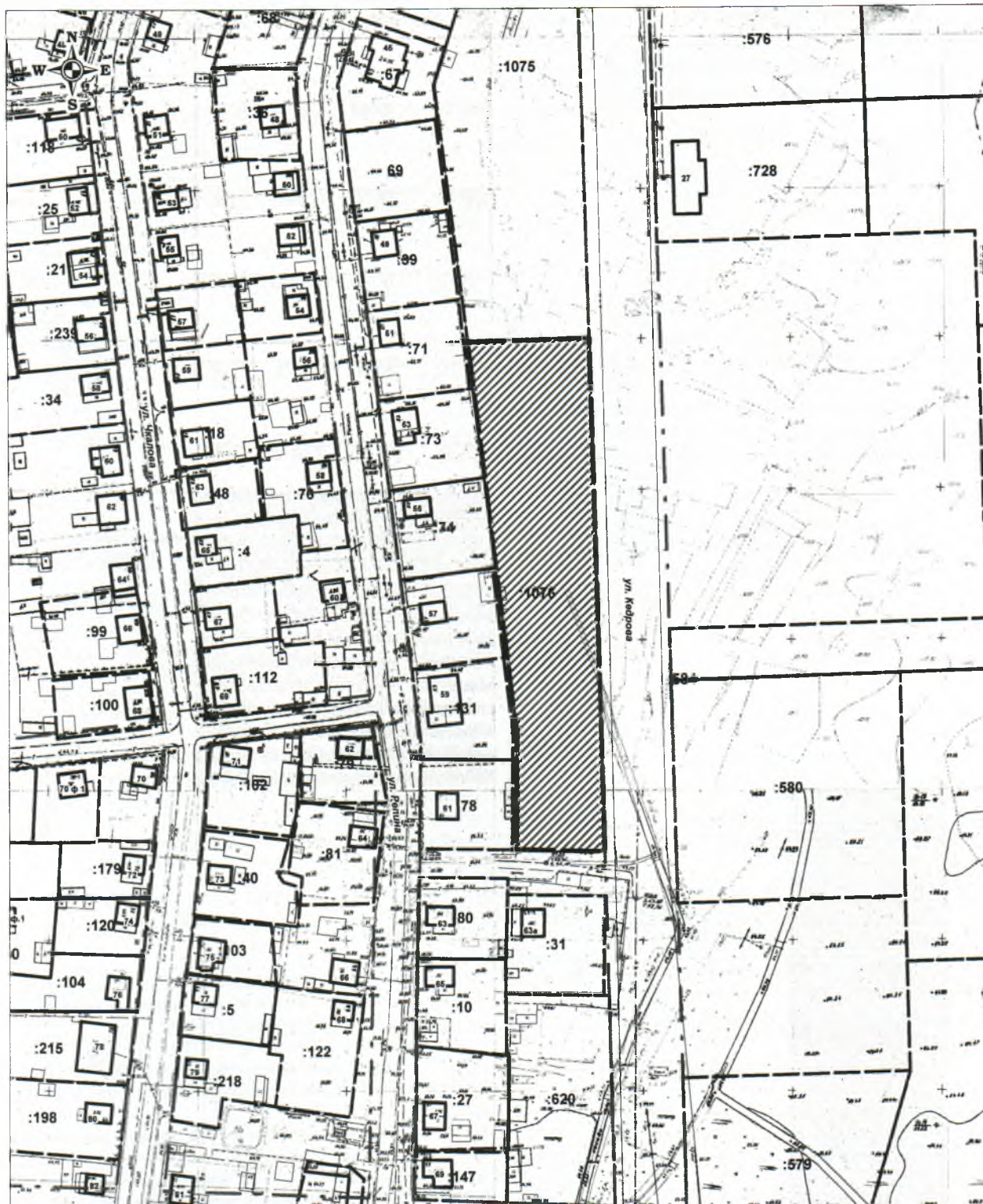
				31.07.17	Градостроительный план земельного участка Масштаб 1:1000	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		1

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков  
(ситуационный план)



Условные обозначения



- Земельный участок с кадастровым номером 29:24:050104:1076,  
адрес: Архангельская область, городской округ "Котлас", город Котлас, улица Кедрова, 26



- Иные земельные участки



- Красные линии

					Градостроительный план земельного участка Масштаб 1:2000	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона застройки малоэтажными жилыми домами».*

*Установлен градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Решение Собрании депутатов МО «Котлас» от 30 ноября 2014 г. № 75-н «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Котлас» (в редакции решений Собрании депутатов МО «Котлас» от 24 декабря 2015 г. № 140-н, от 29 декабря 2016 г. № 193-н)*

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами		
ЖМ	основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.	коммунальное обслуживание	- размещение парковок для автомобилей сотрудников и посетителей; - благоустройство и озеленение
3.	обеспечение внутреннего правопорядка	не установлены
4.	земельные участки (территории) общего пользования	не установлены
№	условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	среднеэтажная жилая застройка	- благоустройство и озеленение; - размещение подземных гаражей и автостоянок; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
2.	блокированная жилая застройка	- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
3.	гостиничное обслуживание	- размещение парковок для автомобилей сотрудников и посетителей; - благоустройство и озеленение
4.	магазины	- размещение парковок для автомобилей сотрудников и посетителей; - благоустройство и озеленение
5.	бытовое обслуживание	- размещение парковок для автомобилей сотрудников и посетителей;

6.	деловое управление	- размещение гаражей и парковок для автомобилей сотрудников и посетителей; - благоустройство и озеленение
7.	спорт	- размещение парковок для автомобилей сотрудников и посетителей; - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания; - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; - благоустройство и озеленение

**2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
—	—	—	3 м	до 4-х этажей	40 %	—	см. п. 2.3.1.

2.3.1. Иные показатели.

Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки малоэтажными жилыми.

Наименование показателя	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	
	индекс подзоны по предельным параметрам разрешенного строительства и размерам земельного участка	
	ЖМ	
<b>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь</b>	1.1. минимальная площадь земельного участка: - для блокированной жилой застройки – 300 кв.м на блок жилого дома блокированной застройки; - для иных объектов капитального строительства – не подлежит установлению. 1.2. максимальная площадь земельного участка: - для блокированной жилой застройки – 900 кв.м на блок жилого дома блокированной застройки; - для иных объектов капитального строительства – не подлежит установлению.	
<b>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</b>	2.1. минимальный отступ от красной линии улиц до: - малоэтажных многоквартирных жилых домов – 6* м; - иных объектов капитального строительства – 6 м. 2.2. минимальный отступ от красной линии проездов до: - малоэтажных многоквартирных жилых домов – 6 м; - иных объектов капитального строительства – 6 м. 2.3. минимальные отступы от иных границ земельных участков при условии расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011: - хозяйственных построек – 1 м; - иных объектов капитального строительства – 3 м.	
	<b>Примечания:</b> * - в сложившейся жилой застройке допускается уменьшение минимального отступа до	

	сложившейся линии застройки жилыми домами.
<b>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений</b>	3.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции: - жилых домов блокированной застройки – до 3 этажей; - малоэтажных многоквартирных жилых домов – до 4 этажей; - иных объектов капитального строительства – до 3 этажей. 3.2. предельная высота зданий, строений, сооружений при новом строительстве или реконструкции: - жилых домов блокированной застройки – не более 10 м в коньке кровли; - малоэтажных многоквартирных жилых домов – не более 15 м в коньке кровли; - хозяйственных построек – не более 5 м в коньке кровли; - иных объектов капитального строительства – не более 10,0 м; Исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.
<b>4. Максимальный процент застройки и максимальный процент плотности застройки в границах земельного участка, %</b>	4.1. максимальный процент застройки в границах земельного участка, в том числе с хозяйственными постройками: - жилых домов блокированной застройки – 30%; - малоэтажных многоквартирных жилых домов – 40%; - иных объектов капитального строительства – 20%. 4.2. максимальный процент плотности застройки в границах земельного участка для: - жилых домов блокированной застройки – 60 %; - малоэтажных многоквартирных жилых домов – 80 %; - иных объектов капитального строительства – 40 %.
<b>5. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка, %</b>	5.1. минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.
<b>6. Предельное количество машино-мест, размещаемых в границах земельного участка</b>	6.1. предельное количество машино-мест размещаемых в границах земельного участка: - для жилых домов блокированной застройки – не более 2 на блок жилого дома блокированной застройки; - малоэтажных многоквартирных жилых домов – не менее 1 на 2 квартиры; - иных объектов капитального строительства – не менее 1 на 50 кв.м общей площади объекта.
<b>7. Требования к ограждению земельных участков</b>	7.1. характер ограждения земельного участка: - жилых домов блокированной застройки: 1) со стороны улицы и проездов – тип ограждения подлежит согласованию с Отделом архитектуры и градостроительства. Максимально допустимая высота оградений принимается не более 1,8 м; 2) на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота оградений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Не допускается ограждение земельных участков при застройке иными объектами капитального строительства.
<b>8. Предельная площадь</b>	8.1. Предельная площадь зданий общественного и жилого назначения при новом строительстве или реконструкции – не подлежит установлению. 8.2. Предельная площадь нестационарных объектов торговли – не более 50 кв.м.
<b>9. Предельные параметры к размещению хозяйственных построек, зеленых насаждений</b>	9.1. Предельные параметры к размещению хозяйственных построек: 1) хозяйственные постройки (вспомогательные строения), за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. 2) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований, приведенных в разделе 15 свода правил "СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»". 9.2. Предельные параметры к размещению зеленых насаждений: 1) отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 4 м; 2) отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 2 м; 3) отступ от кустарника до границы соседнего приквартирного участка – 1 м.
<b>10. Предельные параметры к размещению многоквартирных жилых домов</b>	10.1. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2 – 3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непрямой видимости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно. 10.2. Требования СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» на территории многоквартирной застройки:

- а) Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.
- б) При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.
- в) По внутриведомственным проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта.
- г) Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий.
- д) На земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию. Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей, должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов. На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели.
- е) На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций.
- 10.3. На территории многоквартирной жилой застройки должно быть предусмотрено размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в таблице А.

Таблица А

Площадки	Удельные размеры площадок, кв.м на чел	Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10-40
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	20 (для хозяйственных целей) 40 (для выгула собак)
<b>Примечания:</b>		
1. Расстояния от площадок для занятий физкультурой устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.		
2. Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.		

**процент застройки в границах земельного участка** – процентный показатель градостроительного регламента, определяемый как отношение площади земельного участка, которая может быть застроена зданиями, строениями, сооружениями, к площади земельного участка;

**процент плотности застройки в границах земельного участка** – процентный показатель градостроительного регламента, определяемый как отношение суммарной площади всех этажей зданий, строений, сооружений к площади земельного участка;

**процент озеленения** – процентный показатель градостроительного регламента, определяемый как отношение площади зеленых насаждений к площади земельного участка.





**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**  
*Охранная зона ВЛ-10 кВ.*

*Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1225 кв.м.*

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
<i>Охранная зона ВЛ-10 кВ</i>	н1	283 285,08	3 539 651,92
	н2	283 284,61	3 539 645,11
	н3	283 114,71	3 539 655,59
	н4	283 114,84	3 539 663,38

**7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов** *отсутствует*

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
—	—	—

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок** —

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**  
*Водоснабжение – ТУ МП «Горводоканал» от 17 июля 2017 г. № 32;*

*Водоотведение – ТУ МП «Горводоканал» от 17 июля 2017 г. № 33;*

*Газоснабжение – Согласно письму ОАО «Котласгазсервис» 25.07.2017 № 3035 техническая возможность подключения.*

*Теплоснабжение – Согласно письму МП МО «Котлас» «ОК и ТС» от 18.07.2017 № 04-3136 техническая возможность подключения к тепловым сетям не имеется.*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Решение Собрании депутатов МО «Котлас» от 15.09.2016 № 160-н «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования «Котлас» (в редакции решений Собрании депутатов МО «Котлас» от 27.10.2016 № 182-н, от 15.12.2016 № 184-н).*

**11. Информация о красных линиях:** \_\_\_\_\_

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	283 511,53	3 539 603,49
2	283 501,60	3 539 637,34
3	282 996,97	3 539 671,33
4	282 996,56	3 539 603,38