

ООО «ЦУН «Ростнедвижимость»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
объект «Территория жилого квартала в пгт. Троицко-Печорск, квартал
Южный»

Заказчик: Администрация муниципального района
«Троицко-Печорский»

Генеральный директор
ООО «ЦУН «Ростнедвижимость»

Корсакова И.Ю.

Сыктывкар, 2019

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том1	Основная часть (Утверждаемая часть)	Стр.
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
1	Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.	3
1.1	Сведения об объекте	4
1.2	Характеристика зоны размещения объекта	5
1.3	Характеристика земельного участка	8
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж проекта межевания территории	
Том2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж проекта межевания территории	
	ПРИЛОЖЕНИЕ	

1. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по объекту «Территория жилого квартала в пгт. Троицко-Печорск, квартал Южный» разработана ООО «ЦУН «Ростнедвижимость» на основании договора 02-18 от 07 февраля 2018 г. с Администрацией муниципального района «Троицко-Печорский».

Исходными данными для разработки Документации по планировке территории являются:

1. Техническое задание на разработку проекта планировки;
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Троицко-Печорск», утвержденные решением Совета городского поселения «Троицко-Печорск» от 10.05.2018г № 51/260, в редакции решений Совета МО городского поселения «Троицко-Печорск»: от 14.12.2015 N 21/81, от 24.12.2016 N 35/149, от 24.12.2016 N 35/150, от 24.12.2016 N 35/151, от 24.12.2016 N 35/152, от 24.12.2016 N 35/153, от 24.12.2016 N 35/154, от 24.12.2016 N 35/155, от 24.12.2016 N 35/156, от 24.12.2016 N 35/157, от 24.12.2016 N 35/158, от 24.12.2016 N 35/159, от 24.12.2016 N 35/160, от 24.12.2016 N 35/161, от 24.12.2016 N 35/162, от 24.12.2016 N 35/163, от 24.12.2016 N 35/164, от 24.12.2016 N 35/165, от 24.12.2016 N 35/166, от 24.12.2016 N 35/167, от 24.12.2016 N 35/168, от 24.12.2016 N 35/169, от 24.12.2016 N 35/170, от 24.12.2016 N 35/171, от 24.12.2016 N 35/172, от 24.12.2016 N 35/173, от 24.12.2016 N 35/174, от 24.12.2016 N 35/175, от 24.12.2016 N 35/176, от 06.07.2017 N 43/211, от 06.07.2017 N 43/212, от 06.07.2017 N 43/213, от 19.10.2017 N 45/218;
3. Генеральный план муниципального образования городского поселения «Троицко-Печорск», утвержденный решением Совета городского поселения «Троицко-Печорск» от 17.12.2010 г № 39/199;
4. Схема территориального планирования МР «Троицко-Печорский»;
5. Топографическая съёмка М 1:500 – ООО «ЦУН «Ростнедвижимость».

В процессе разработки использовались следующие материалы и нормативно - правовые документы:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (с изменениями от 22 июля, 31 декабря 2005 г., 3 июня, 27 июля, 4, 18, 29 декабря 2006 г., 10 мая, 24 июля, 30 октября, 8 ноября, 4 декабря 2007 г., 13, 16 мая, 14, 22, 23 июля, 25, 30 декабря 2008 г., 17 июля, 23 ноября, 27 декабря 2009 г., 27 июля, 22, 29 ноября 2010 г., 20 марта, 21 апреля, 1, 11, 18, 19, 21 июля 2011 г. 10 января 2016г.);

2. Федеральный закон от 29.12.04 №191-ФЗ (ред. от 04. 12. 2007) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. (федеральный закон N 190-ФЗ) N 136-ФЗ;

4. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221;

5. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 03.07.2016 № 218;

6. Федеральный закон от 06.октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

7. Региональные нормативы градостроительного проектирования для Республики Коми, утвержденные приказом Министерством строительства, архитектуры и коммунального хозяйства от 29.01.2008г № 07-ОД.

8. Местные нормативы градостроительного проектирования МО МР «Троицко-Печорский», утвержденные решением Совета городского поселения «Троицко-Печорск» от 10.05.2018г № 51/260.

1.1. Сведения об объекте

Объект: земельный участок «Территория жилого квартала в пгт. Троицко-Печорск, квартал Южный».

Разрешенное использование земельного участка: "Многоквартирные жилые дома высотой 3-5 этажей».

Местоположение земельного участка: объект «Территория жилого квартала в пгт. Троицко-Печорск, квартал Южный» расположен на территории городского поселения «Троицко-Печорск», муниципального района «Троицко-Печорский» в Республике Коми. Территория участка занимает земли населенного пункта, расположена в кадастровом квартале 11:11:3501004 в существующей жилой застройке пгт. Троицко-Печорск квартал Южный, в зоне многоквартирной средне-этажной жилой застройки (3-5 этажей) Ж-3 (между индивидуальной жилой застройкой по ул. Зеленая и многоквартирным жилым домом № 6 кв. Южный). Площадь земельного участка под объектом 18 647 кв.м.

1.2. Характеристика зоны размещения объекта

Жилые зоны предназначены для преимущественного размещения жилого фонда. В жилых зонах допускается также размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и производственных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон и не являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Зона многоквартирной средне-этажной жилой застройки (3-5 этажа), Ж-3 (в редакции Решения Совета МО городского поселения "Троицко-Печорск" от 24.12.2016 N 35/154):

Зона предназначена для застройки состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов высотой 3-5 этажей, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома высотой 3-5 этажей;
- дошкольные образовательные учреждения;
- общеобразовательные учебные заведения (школы);
- отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади);
- скверы;
- лесопарки (лесные массивы);
- открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты;
- амбулаторно-поликлинические учреждения для детей и взрослых;
- участковые пункты милиции;
- телефонные автоматы;
- площадки для мусоросборников;
- объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома высотой до 2 этажей;
- выставочные залы;

- аптеки;
- почтовые отделения;
- культовые здания и сооружения;
- объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лотошная торговля и павильоны;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, и иные объекты обслуживания;
- бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные;
- объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения;
- жилые здания специального назначения (дома для престарелых и семей с инвалидами квартирному типу);
- гостиницы;
- общежития;
- пункты первой медицинской помощи;
- молочные кухни, аптеки;
- библиотеки, клубы, школы (музыкальные, художественные, хореографические), дома творчества, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения;
- спортивные и залы, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения;
- государственные и муниципальные учреждения рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации;
- банки, учреждения кредитования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры;
- органы местного самоуправления, общественного самоуправления;
- отделение милиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны;
- опорные пункты охраны общественного порядка;
- отопительные котельные;
- пожарные депо;
- хозяйственные постройки (сарай и хранилища);
- гаражи.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы без ремонтных мастерских и гаражей;
- автостоянки открытого типа перед объектами общественного назначения;
- стоянки (гаражи-стоянки) встроенные в жилые дома и отдельно стоящие до 100 мест;
- стоянки открытого типа легковых автомобилей (в пределах земельных участков жилых домов)
- отдельно стоящие стоянки (гаражи-стоянки) для инвалидов;
- площадки для выгула собак.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка среднеэтажного многоквартирного жилого дома не подлежит ограничению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м., за исключением:
 - от красной линии улиц - 5 м.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 40%.
4. Высота зданий:
 - для жилых зданий количество надземных этажей 3 — 5 с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения технических регламентов;
 - В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов оказывающих вредное воздействие на человека, входы для посетителей в данные помещения общественного назначения должны быть самостоятельными, обособленными от входов в жилое здание. Загрузку помещений общественного назначения следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон; из подземных туннелей; со стороны магистралей (улиц) в соответствии с нормами.
5. Расстояние между жилыми, жилыми и общественными, а также размещаемыми в жилой застройке производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям действующих санитарных норм и правил.

6. Между длинными сторонами жилых зданий высотой два-три этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) - не менее 15 м, а высотой четыре этажа – не менее 20 м.

1.3. Характеристика земельного участка

Проектируемый земельный участок площадью 18 648 кв. м расположен в землях населенных пунктов. Используемая система координат 11 МСК Троицко-Печорск.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки образования городского поселения «Троицко-Печорск», утвержденными решением Совета городского поселения «Троицко-Печорск» от 10.05.2018г № 51/260 (далее Правила), проектируемый земельный участок расположен в зоне многоквартирной средне-этажной жилой застройки (3-5 этажей) Ж-3.

Земельный участок планируется застроить многоквартирными жилыми домами, высотой 3-5 этажей.

Экспликация проектируемого земельного участка

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка	Местоположение земельного участка
1	:ЗУ1	Многokвартирные жилые дома высотой 3-5 этажей	18 648 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район Троицко-Печорск, муниципальное образование городского поселения "Троицко-Печорск", пгт. Троицко-Печорск, квартал Южный

Каталог координат формируемого земельного участка для размещения объекта

Ведомость координат поворотных точек границы формируемого земельного участка для размещения объекта

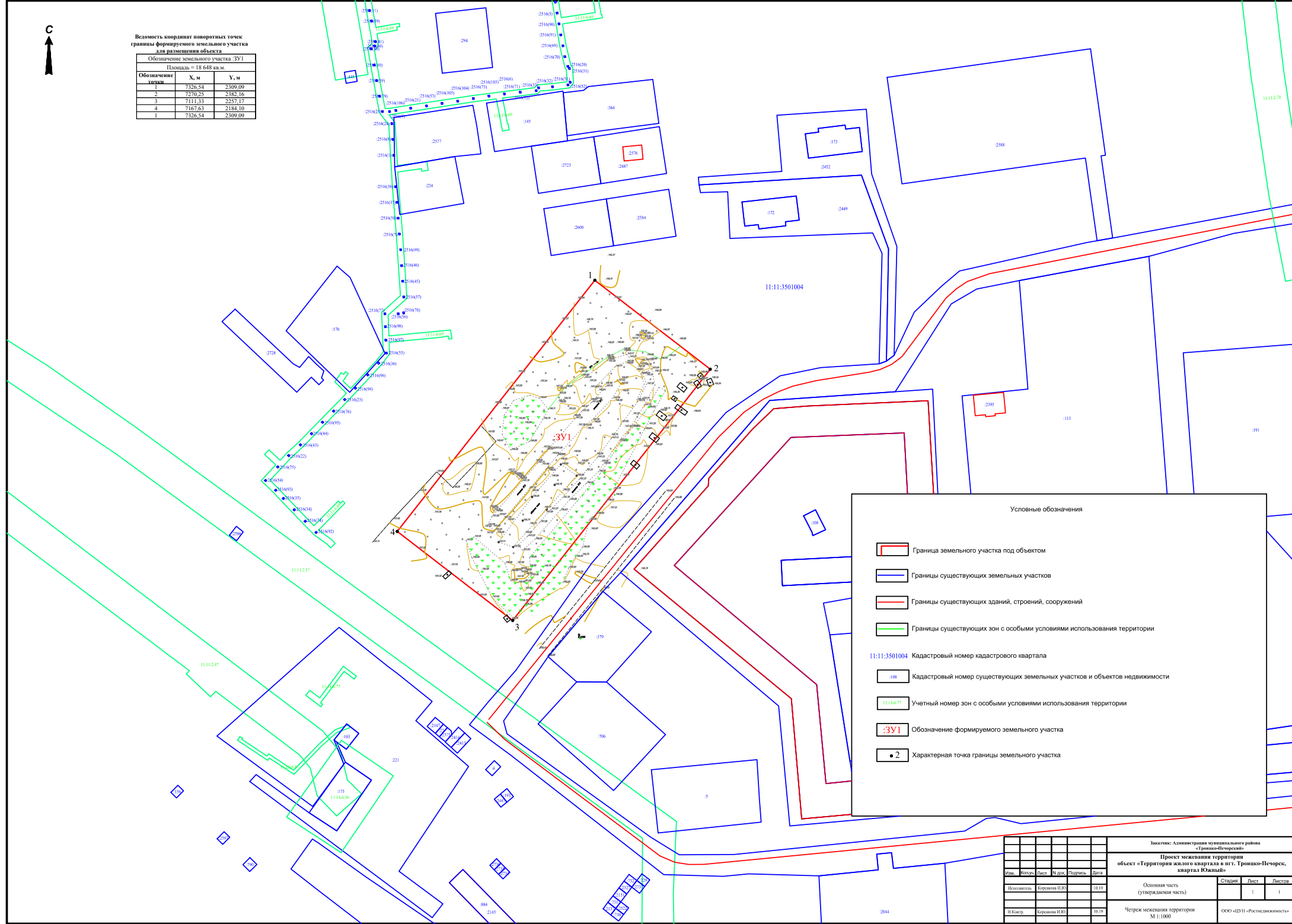
Обозначение земельного участка :ЗУ1		
Площадь = 18 648 кв.м.		
Обозначение точки	X, м	Y, м
1	7326,54	2309,09
2	7270,25	2382,16
3	7111,33	2257,17
4	7167,63	2184,10
1	7326,54	2309,09



Великость координат поворотных точек
границы формируемого земельного участка
для размещения объекта

Площадь = 18 648 кв. м.

Обозначение точки	X, м	Y, м
1	7326.54	2309.09
2	7270.25	2382.16
3	7111.33	2257.17
4	7167.63	2184.10
1	7326.54	2309.09



Условные обозначения

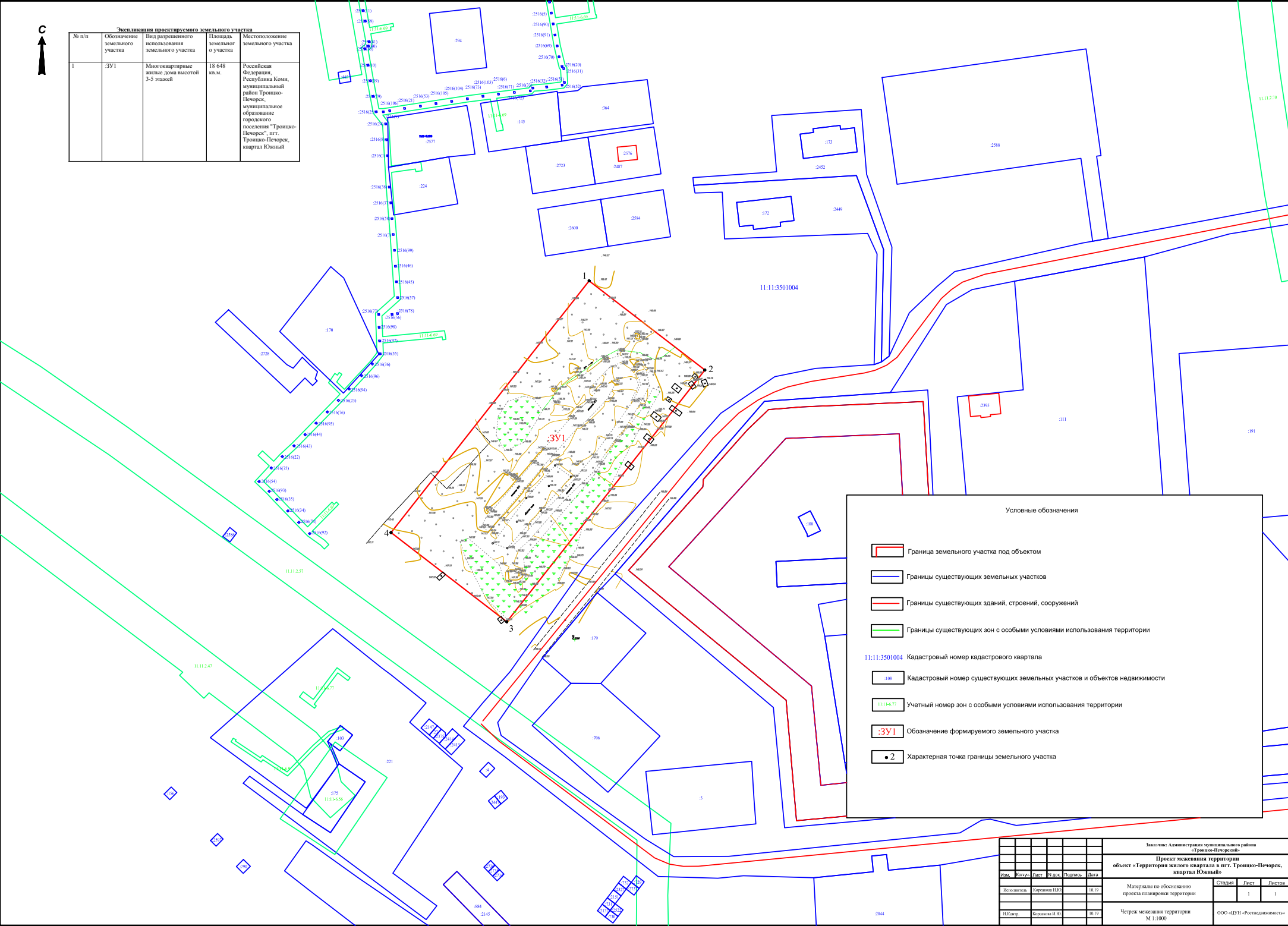
- Граница земельного участка под объектом
- Границы существующих земельных участков
- Границы существующих зданий, строений, сооружений
- Границы существующих зон с особыми условиями использования территории
- 11:11:3301004 Кадастровый номер кадастрового квартала
- :108 Кадастровый номер существующих земельных участков и объектов недвижимости
- 11:11:637 Учетный номер зон с особыми условиями использования территории
- :3Y1 Обозначение формируемого земельного участка
- 2 Характерная точка границы земельного участка

Заказчик: Администрация муниципального района «Брянско-Печорский»						Проект межевания территории объект «Территория жилого квартала в пгт. Троицко-Печорск, квартал Южный»		
Имя	Фамилия	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Этап	Лист	Листов
Иванов	Иванов	И.И.	10.19			Основная часть (утверждаемая часть)	1	1
И.Иванов	Иванов	И.И.	10.19			Четверть межевания территории М 1:1000	000 «ИУИ «Брянско-Печорский»	



Эскизы границ проектируемого земельного участка

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка	Местонахождение земельного участка
1	ЗУ1	Многоквартирные жилые дома высотой 3-5 этажей	18 648 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, муниципальный район Троицко-Печорск, муниципальное образование городского поселения "Троицко-Печорск", пгт. Троицко-Печорск, квартал Южный



Условные обозначения

- Граница земельного участка под объектом
- Границы существующих земельных участков
- Границы существующих зданий, строений, сооружений
- Границы существующих зон с особыми условиями использования территории
- 11:11.3301004 Кадастровый номер кадастрового квартала
- :108 Кадастровый номер существующих земельных участков и объектов недвижимости
- 11:11.6.57 Учетный номер зон с особыми условиями использования территории
- :ЗУ1 Обозначение формируемого земельного участка
- 2 Характерная точка границы земельного участка

Заказчик: Администрация муниципального района «Троицко-Печорский»						Проект межевания территории объект «Территория жилого квартала в пгт. Троицко-Печорск, квартал Южный»			
Имя	Инициалы	Пол	№ докум.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Иванов	Иванов	П.М.			10.19	Четрж межевания территории	1	1	1
Иванов	Иванов	П.М.			10.19				