

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНОЕ БЮРО»

Калужская область, г.Таруса, ул.Энгельса,12-А , телефон 2-57-91

**Многоквартирный жилой дом на территории
города Тарусы**

**Проект планировки и межевания территории
под многоквартирным жилым домом по адресу:
Калужская область, г. Таруса, ул. Декабристов, д.10А.**

Главный инженер проекта

Шаршукова О.А.

Главный архитектор проекта

Новикова В.П.

г. Таруса – 2017 г.

Содержание

Обозначение	Наименование	Лист
	Титульный лист	1
	Содержание	2
I	Текстовая часть	3-14
II	Материалы в графической форме: 1. Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования 2. Чертеж планировки территории М 1:500 3. План сетей М 1:500 4. Схема размещения земельного участка в границах элементов планировочной структуры «квартала» г. Тарусы М 1:2000 5. Чертеж межевания территории. М 1:500	15 16 17 18 19

Данный проект планировки и межевания территории разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, и обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий и сооружений при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Гл. архитектор проекта

В.П. Новикова

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист
					2

I. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ВВЕДЕНИЕ.

Проект планировки и межевания территории площадью 1316м² под многоквартирный жилой дом в г.Тарусе разработан согласно договора № 02-07/17, от 25.07.2017г.

Разработка проекта выполнена с целью обоснования оптимальных размеров и определения границ земельных участков, формируемых в соответствии со сложившимися объектами недвижимости, в зависимости от их функционального назначения и местоположения в застройке.

Документация проекта планировки и межевания территории, расположенной в границах кадастрового квартала 40:20:100508, ограниченной набережной вдоль реки Оки и общественно-деловой зоной, разработан согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Основанием для разработки проекта планировки является постановление администрации городского поселения «Город Таруса» от 26 июля 2017г. за № 258-п «Об изготовлении проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Декабристов, д.10А»;

Документация выполнена на основе материалов:

- Генеральный план муниципального образования городского поселения «Город Таруса», утвержденный решением Тарусской Городской Думы от 30.05.2006г. №69;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Город Таруса», утвержденные решением Тарусской Городской Думы от 30.05.2006 г. № 69;
- Топографическая основа в М 1 : 500 .

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ

					ППиМТ	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

Территория проектирования расположена в по ул. Декабристов в зоне социального и коммунально-бытового назначения в историческом центре г.Тарусы Калужской области. Границами проектируемого участка являются: на юго- востоке - индивидуальная жилая застройка, на северо- востоке – сквер вдоль набережной р. Оки, на северо- западе – участок администрации МР «Тарусский район», на северо-западе – гаражи и автостоянка при администрации МР «Тарусский район».

Площадь проектируемого земельного участка составляет – 1316 м². На участке расположены: многоквартирный жилой дом, хозяйственные постройки (деревянные сараи, металлические и кирпичные, гаражи), часть из которых находится в ветхом и аварийном состоянии и огороды.

1.2. ПРИРОДНО –КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.

Согласно СНиП 2.01.01.82 район строительства относится ко 2В климатическому району.

Расчетная температура наружного воздуха:

- средняя наиболее холодных суток -31С;
- средняя наиболее холодной пятидневки – 27С;
- нормативная глубина сезонного промерзания грунтов – 1,5;
- скоростной нормативный напор ветра – 23кгс/м²;
- нормативное значение веса снегового покрова – 100 кгс/м².

Ветровой режим характеризуется преобладанием юго-западных ветров в зимний период, и западный – в летний период года.

2. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

На территории в границах проектирования на момент разработки проекта планировки действуют планировочные ограничения:

- Охранные зоны от инженерных сетей:
 - а) Водопровод – 5м;
 - б) Канализации – 3 м;
 - г) Теплосети – 2 м
 - д) Газопровод низкого давления -2м.
 - е) кабель связи- 0.6м.

3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

Линии регулирования застройки определены с учетом существующей застройки и охранных зон инженерных коммуникаций.

					ППИМТ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ГРАНИЦЫ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Целями разработки документации по планировке территории являются обеспечение комплексного и устойчивого развития территории проектирования.

При определении границ зон планируемой территории объектов капитального строительства, наряду с факторами, выявленными в результате анализа состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки, учитывались: границы территориальных зон, определенные Правилами землепользования и застройки; разрешенные параметры объектов капитального строительства. Настоящим проектом планировки не предусмотрено размещение объектов нового капитального строительства.

К числу линейных объектов относится внутри дворовые проезды, наружные сети инженерно-технического обеспечения жилого дома, объекты инженерной инфраструктуры.

При реконструкции или строительстве новых хозяйственных построек необходимо предусматривать их вынос и размещение за пределами охранных и санитарно- защитных зон.

Зоны планируемой территории жилого дома в границах проекта планировки и межевания территории.

Территория жилого дома делится на зоны:

- территория под жилым домом;
- придомовая зона : хозяйственная площадка, расположенная рядом с хозяйственными постройками, парковочные места для личного автотранспорта, хозяйственные постройки.
- участки под огороды.
- озелененная территория

5. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Проектируемый участок расположен в зоне социального и коммунально-бытового назначения .

В ходе проектирования выполнен расчет парковочных мест. В основу расчета принято: существующий 8-ми квартирный жилой дом , проектное число проживающих- 24 человека. В соответствии с СП 42.13330.2011, п. 11.3, для расчета принимается 350 а/м на 1000 чел.
 $24 \times (350 / 1000) = 8 \text{ м/мест}$ (100% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей).

В соответствии с п. 12 ч. 5 ст. 31 ППП обеспеченность площадками для временного хранения автомобилей жителей жилых домов в границах жилого

					ППИМТ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

квартала принимается не менее 50% от расчетного количества. Таким образом, допускается уменьшить количество машино/мест до 50% из 8 мест, т.е. 4 машино/места. Запроектировано 4 машино/места, в том числе 1 машино/место для инвалидов и 3 машино/места в существующих гаражах, принадлежащих жильцам дома. Места для инвалидов расположены в непосредственной близости от жилого дома. (СП 42.13330.2011, п. 11.19, примечание 3 "Допускается предусматривать открытые стоянки для временного и постоянного хранения автомобилей в пределах улиц и дорог, граничащих с жилыми районами и микрорайонам».

6. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

6.1. Характеристики развития жилой застройки.

Сложившееся использование участка при многоквартирном жилом доме не позволяет (без нарушения норм) выделить отдельную территорию под размещение детской площадки и площадки для отдыха взрослых. В 200-х метрах от дома находится благоустроенная детская игровая площадка, рядом с домом - сквер. Игровая площадка и сквер расположены в пешеходной зоне, в центре г. Тарусы.

6.2. Характеристики развития системы культурно – бытового обслуживания населения.

В пределах границ рассматриваемой территории жилого дома не предусмотрено размещение предприятий социального обслуживания.

6.3. Параметры застройки территории.

В границах проектируемой территории существующий жилой фонд сохраняется.

Основные технико-экономические показатели по жилому фонду, зонирование в пределах проекта планировки, плотность, приводятся в таблице № 1 раздела 8.

7. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Вертикальная планировка проектируемой территории учитывает планировку прилегающих территорий, прежде всего, вертикальные отметки существующих и проектируемых дорожных покрытий.

Рельеф участка в границах проектируемой территории представляет собой ровную поверхность. Уклон с юго-запада на северо-восток. Абсолютные отметки рельефа в границах благоустройства изменяются в пределах 125,08 до 123,5м.

					ППиМТ	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Проектный рельеф участка определяется существующим рельефом и должен обеспечить допустимые уклоны, безопасные для движения пешеходов, автотранспорта и поверхностный водоотвод.

8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Таблица № 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение на 2017 г.	Проектное решение
1	2	3	4	5
Площадь в границах проектных работ – всего:		м ²	1316	1316
1.		Население		
1.1	Численность населения	чел.	24	24
1.2	Плотность населения (средняя)	чел./га нормируемый показатель (max 450 чел./га)	182 чел./га	182 чел./га
2.		Жилищный фонд		
2.1	Общая площадь жилых домов, всего:	м ² общ. площади квартир	373,1	373,1
2.2	Количество квартир	кв.	8	8
2.3	Средняя этажность жилой застройки	этаж.	2	2
2.4	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	15,5	15,5
3.				
3.1	Коэффициент застройки	нормируемый показатель 0,4	0,27	0,27

					ППИМТ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Таблица №2

Поз.	Наименование территории	Ед. изм.	кол-во	%
1	Площадь земельного участка	га	0,1316	100
2	Площадь застройки, в т. ч.:	м ²	354	27
	жилой дом	м ²	264	20
	Хоз. постройки	м ²	90	7
3	Площадь проездов, тротуаров, площадок	м ²	356	27
4	Площадь озеленения	м ²	270	20.5
5.	Площадь огородов	м ²	336	25.5

9.Межевание

Проект выполнен в соответствии с требованиями к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.

Основанием для разработки документации послужило постановление администрации городского поселения «Город Таруса» от 26 июля 2017г. за № 258-п «Об изготовлении проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка по адресу: Калужская область, г. Таруса, ул. Декабристов, д.10А»;

В проекте межевания земельный участок сформирован в границах красных линий, с учетом границ земельных участков по материалам инвентаризации. Проект межевания выполнен в объеме, необходимом для установления границ землепользований за многоквартирным жилым домом по адресу : Калужская область, г. Таруса, ул. Декабристов, д.10А.

					ППИМТ	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Описание проектируемой территории.

Согласно выполненного проекта планировки и межевания территории многоквартирного жилого по ул. Декабристов, д.10 в г.Тарусе данная территория включает в себя следующие участки:

- территория под жилым домом – 264м²;
 - придомовая зона : хозяйственная площадка, парковочные места для личного автотранспорта, хоз. постройки - 90м² ;
 - садово-огородные участки – 336 м².
- Всего: – 1316 м².

Категория земель – земли поселений.

Индекс территориальной зоны, в которой находится участок:

ОД- Общественно- деловая.

Выписка из «Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Город Таруса», утвержденные решением Тарусской Городской Думы от 30.05.2006 г. № 69:

ОД-2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные дома 2-3 этажей,

- многоквартирные жилые дома вдоль красных линий, только при условии размещения на 1 этаже нежилых объектов,
- квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на первом этаже или в пристроенном отдельно стоящем здании,
- жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м),
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов,
- заведения среднего специального образования,
- высшие учебные заведения,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- танцзалы, дискотеки,
- кинотеатры, видеосалоны,
- театры, концертные залы,
- аптеки,
- поликлиники,
- пункты первой медицинской помощи,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов,
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- банно - оздоровительные комплексы,
- магазины товаров первой необходимости,
- торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 5000 кв. м,
- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков),
- кафе, закусочные, столовые,
- индивидуальное обслуживание клиентов,

					ППиМТ	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население,

- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения,
- издательства и редакционные офисы,
- компьютерные центры,
- телевизионные и радиостудии,
- рекламные агентства,
- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения,
- гаражи встроенные подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв. м, на участках площадью более 500 кв. м,
- спортплощадки
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,
- школы начальные и средние,
- станции скорой помощи,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- общественные туалеты на участках не более 60 кв. м,
- отделения милиции,
- общежития, связанные с производством и образованием,
- казино,
- цирки,
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,
- универсальные, спортивные и развлекательные комплексы,
- торговые центры и выставки товаров в отдельно стоящих зданиях общей площадью более 5000 кв. м,
- больницы, госпитали общего типа,
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно - кованные изделия),
- рынки открытые и закрытые,
- автозаправочные станции,
- коммерческие гаражи и стоянки подземные или наземные
- химчистки.

Существующее использование недвижимого имущества, расположенного на земельном участке: участок частично застроен.

Разработка проекта выполнена с целью обоснования оптимальных размеров и определения границ земельных участков, формируемых в соответствии со сложившимися объектами недвижимости в зависимости от их функционального назначения и местоположения в застройке.

Описание смежных территорий.

21-1-2-3 – территория межевания граничит с землями общего пользования-городским сквером;

3-7 – территория межевания граничит с земельным участком с KN 40:20:100508:252 по ул. Октябрьская, д.7;

7-11 - территория межевания граничит с землями общего пользования.

11-20 - территория межевания граничит с землями общего пользования.

20-21 - территория межевания граничит с земельным участком с KN 40:20:100508:179, пл. Ленина, д.3;

					ППИМТ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Площадь земельного участка <u>1316м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	455521,99	1359507,28
2	455519,71	1359506,88
3	455519,30	1359505,97
4	455511,19	1359489,84
5	455501,86	1359480,56
6	455503,80	1359478,59
7	455497,30	1359472,29
8	455497,83	1359471,68
9	455503,40	1359465,12
10	455505,96	1359462,35
11	455507,44	1359461,41
12	455511,65	1359466,14
13	455514,93	1359463,22
14	455516,14	1359463,16
15	455519,36	1359465,93
16	455520,16	1359470,66
17	455521,70	1359473,54
18	455526,05	1359475,62
19	455540,68	1359474,56
20	455547,68	1359475,37
21	455555,21	1359492,44
1	455521,99	1359507,28
22	455509,39	1359473,00
23	455512,57	1359475,89
24	455507,86	1359481,07
25	455504,68	1359478,18
22	455509,39	1359473,00

Землепользователи обязаны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (к пешеходным и автомобильным дорогам, доступ к объектам инженерной инфраструктуры, которые существовали на момент межевания);
- возможность размещения межевых знаков и геодезических пунктов и подъездов к ним.

					ППИМТ	Лист
						11
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

					1-П-ППТ	<i>Лист</i>
						12
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		