

ООО «ЦУН «Ростнедвижимость»

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

Заказчик: Администрация муниципального района
«Троицко-Печорский»

Генеральный директор
ООО «ЦУН «Ростнедвижимость»

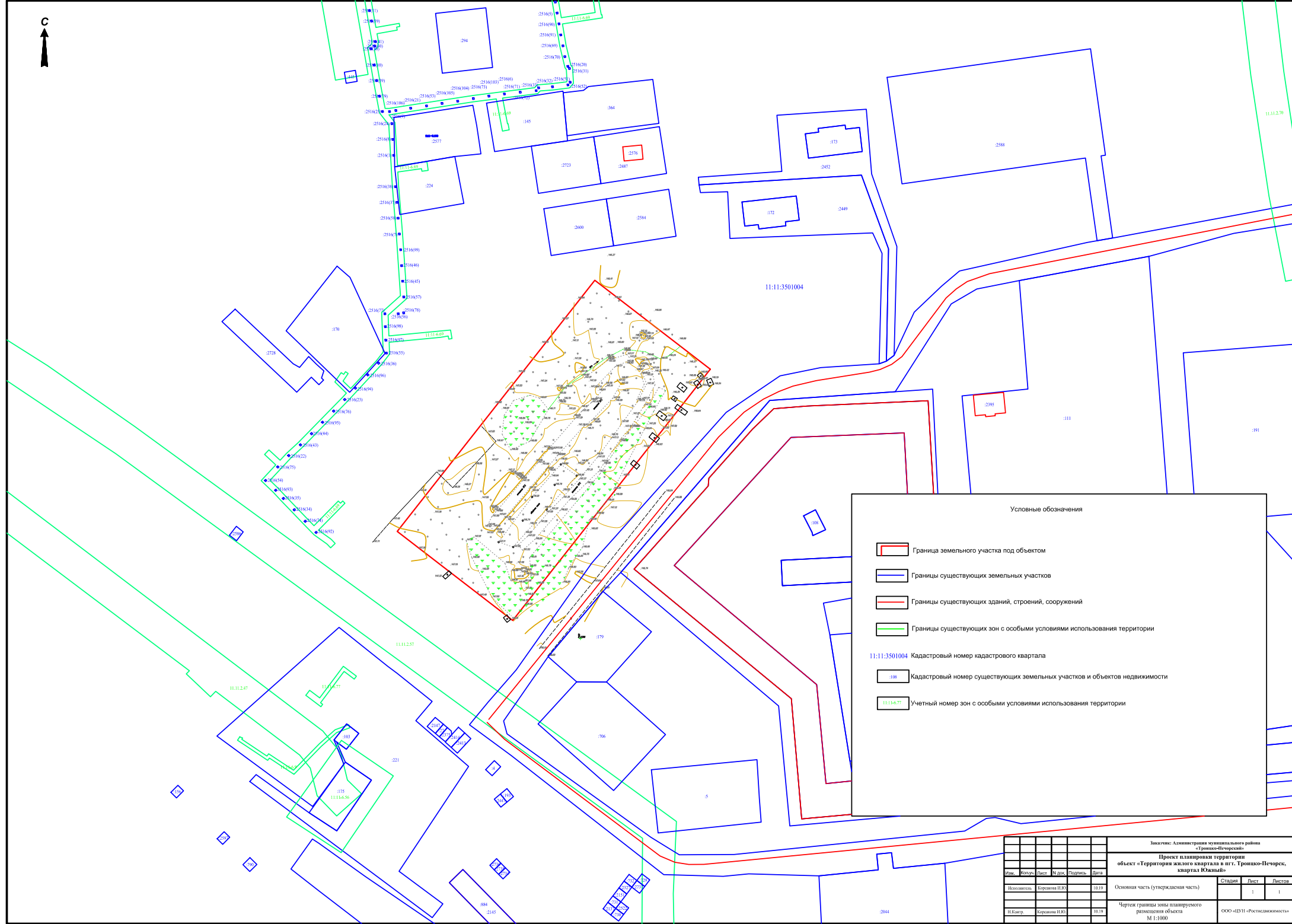
Корсакова И.Ю.

Сыктывкар, 2019

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том1	Основная часть (Утверждаемая часть)	Стр.
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж границ зоны планируемого размещения объекта	3
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
1	Введение. Цели и задачи	4
1.1	Сведения об объекте	4
1.2	Анализ современного состояния территории объекта	5
1.3	Характеристика планируемого развития территории объекта	5
Том2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Схема расположения элемента планировочной структуры	6
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	7
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
2.1	Описание природно - климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории	8
2.2	Перечень мероприятий по пожарной безопасности	8
	ПРИЛОЖЕНИЕ	

С



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

-  Кадастровый номер существующих земельных участков и объектов недвижимости
-  Учетный номер зон с особыми условиями использования территории

Имя	Инициалы	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Ильинский	Евгений П.Ю.				10.19
И. Копр.	Корольков П.Ю.				10.19

Заказчик: Администрация муниципального района «Троицко-Печорский»							
Проект планировки территории							
объект «Территория жилого квартала в пгт. Троицко-Печорск, квартал Южный»							
Основная часть (утверждаемая часть)					Стадия	Лист	Листов
					1	1	1
Чертёж границы зоны планировочного размещения объекта					ООО «ЛУН «Роснедвижимость»		
М 1:1000							

1. Введение. Цели и задачи.

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 18647,93 кв.м (1,86 га).

1.2 Анализ современного состояния территории объекта

В настоящее время проектируемая территория не застроена. Рельеф местности спокойный. Земельный участок под объектом проектирования территории покрыт лесом смешанных пород и кустарником естественного происхождения.

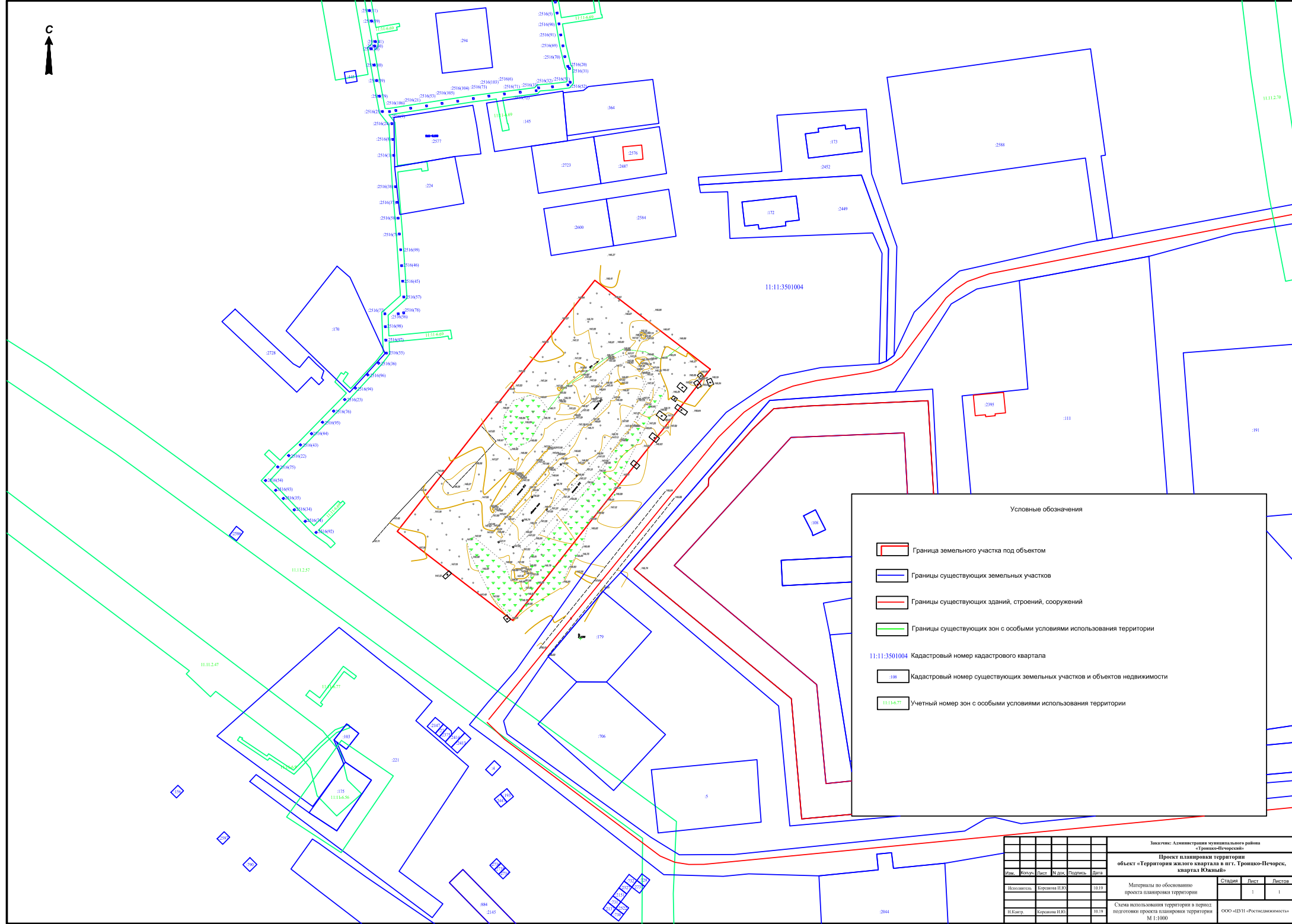
На участке имеются места отсыпки песчано-гравийной смеси (ПГС), а также свайное поле. Часть участка заболочена, по участку протекает ручей без названия

Имеется связь с существующей застройкой квартала Южный. На проектируемую территорию существует въезд со стороны улицы Зеленая.

1.3. Характеристика планируемого развития территории объекта

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 построить многоквартирными жилыми домами, высотой 3-5 этажей.



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

- Кадастровый номер существующих земельных участков и объектов недвижимости
- Учетный номер зон с особыми условиями использования территории

Заказчик: Администрация муниципального района «Брянский-Кочетковский»					
Проект планировки территории					
объект «Территория жилого квартала в п.г.т. Грошице-Печорск, квартал Южный»					
Изм.	Исполн.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Исполнитель	Горюхов П.Ю.		П.19		
И. Оснр.	Горюхов П.Ю.		П.19		

Материалы по обоснованию проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000				1	1

ООО «ЛУН «Брянскнефтегаз»

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.

2.1. Описание природно - климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.

По схематической карте климатического районирования Троицко-Печорск относится к району I, подрайону IV. Температура самой холодной пятидневки равна -41 С, наиболее холодных суток -46 С. Среднемесячная и годовая температура, а так же абсолютный максимум и минимум приведены ниже.

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год	min	max
-18	-16	- 9.8	- 0.3	5.7	12.8	15.9	13.0	7.0	-1	- 9.0	- 15.5	-1.2	-51	35

Средняя температура наиболее холодного периода равна -25 С

Продолжительность отопительного периода равна 254 суткам при среднесуточной температуре -7,40 С.

Устойчивый снежный покров образуется в среднем в 26 октября и продолжается до 14 мая. Средняя высота снежного покрова за зиму незащищенных участков – 74 см, максимальная – 116 см, минимальная – 38 см.

В приземном слое в течение года преобладают юго-западные, южные и северо-западные ветры. Среднемесячная и годовая скорость ветра составляет 3,9 м/сек.

Рельеф территории поселка ярко выраженный, всхолмленный, изрезан глубокими оврагами и лощинами.

Площадка существующей застройки в целом ровная с уклоном от 5 до 50% в сторону реки Печоры и ручья Диньель. Незастроенные территории поселка покрыты смешанным лесом, отдельные участки имеют признаки слабой заболоченности.

2.2. Перечень мероприятий по пожарной безопасности.

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и административными зданиями, сооружениями и строениями промышленных организаций в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей. Для ряда объектов защиты в настоящем своде правил приведены дополнительные требования к противопожарным расстояниям.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, м		
		I, II, III C0	II, III, IV C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	6	8	10
II, III, IV	C1	8	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	15

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями определяются как расстояния между наружными стенами или другими конструкциями зданий, сооружений и строений. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий, сооружений и строений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояния между этими конструкциями.

Противопожарные расстояния между стенами зданий, сооружений и строений без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства кровли из негорючих материалов, за исключением зданий IV и V степеней огнестойкости и зданий классов конструктивной пожарной опасности C2 и C3.

Допускается уменьшать противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности C0 на 50% при оборудовании более 40% помещений каждого из зданий, сооружений и строений автоматическими установками пожаротушения.

Противопожарные расстояния от зданий, сооружений и строений любой степени огнестойкости до зданий, сооружений и строений IV и V степеней огнестойкости в береговой полосе шириной 100 км или до ближайшего горного хребта в климатических подрайонах ИБ, ИГ, ПА и ПБ следует увеличивать на 25%.

Для двухэтажных зданий, сооружений и строений каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, сооружений и строений с кровлей из горючих материалов противопожарные расстояния следует увеличивать на 20%.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями I и II степеней огнестойкости допускается уменьшать до 3,5 м при условии, что стена более высокого здания, сооружения и строения, расположенная напротив другого здания, сооружения и строения, является противопожарной 1-го типа.

Противопожарные расстояния от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сараяв, гаражей, бань) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних приусадебных земельных участках допускается уменьшать до 6 м при условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов, выполнены из материалов группы НГ или подвергнуты огнезащите, а кровля и карнизы выполнены из материалов группы НГ.

Минимальные противопожарные расстояния от жилых, общественных и административных зданий (классов функциональной пожарной опасности Ф1, Ф2, Ф3, Ф4) I и II степеней огнестойкости до производственных и складских зданий, сооружений и строений (класса функциональной пожарной опасности Ф5) должны составлять не менее 9 м (до зданий класса функциональной пожарной опасности Ф5 и классов конструктивной пожарной опасности С2, С3 - 15 м), III степени огнестойкости - 12 м, IV и V степеней огнестойкости - 15 м. Расстояния от жилых, общественных и административных зданий (классов функциональной пожарной опасности Ф1, Ф2, Ф3, Ф4) IV и V степеней огнестойкости до производственных и складских зданий, сооружений и строений (класса функциональной пожарной опасности Ф5) должны составлять 18 м. Для указанных зданий III степени огнестойкости расстояния между ними должны составлять не менее 12 м.

Противопожарные расстояния между глухими торцевыми стенами, имеющими предел огнестойкости не менее REI 150, зданий, сооружений и строений I-III степеней огнестойкости, за исключением объектов классов функциональной пожарной опасности Ф1.1, Ф4.1 и многоярусных гаражей-стоянок с пассивным передвижением автомобилей, не нормируются.

Размещение временных построек, ларьков, киосков, навесов и других подобных строений должно осуществляться в соответствии с требованиями, установленными в таблице 1, кроме специально оговоренных случаев.

Площадки для хранения тары и мусора должны иметь ограждения и располагаться на расстоянии не менее 15 м от зданий, сооружений и строений.