

Индивидуальный предприниматель Жданова О.А.

167023, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Карла Маркса, д.177, кв.11
тел. 89091248351, 8(212) 333511

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В
СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ
НОМЕРАМИ 11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9628,
11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663,
11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410
С ЦЕЛЬЮ ВЫДЕЛЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ
ПОД МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НА ТЕРРИТОРИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
СЫКТЫВДИНСКИЙ РЕСПУБЛИКИ КОМИ**

Книга 1

Проект планировки территории (Основная часть)

Договор от 13.05.2022 № 35/2022

Заказчик: Шварев А.Н.

Кадастровый инженер

О.А.Жданова

Сыктывкар 2022

Состав проекта:

Материалы проекта планировки и межевания территории

Книга 1. Основная часть проекта планировки территории

– Текстовые материалы

– Графические материалы

1. Чертеж планировки территории М 1:1000

Книга 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

– Текстовые материалы

– Графические материалы

2. Чертеж межевания территории М 1:1000

3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки
М 1:1000

4. Схема организации движения улично-дорожной сети М 1:50 000

5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000

6. Схема размещения проектируемой территории М:1000

Книга 3. Проект межевания территории

– Текстовые материалы

– Графические материалы

7. Чертеж межевания территории М 1:1000

Вз
ам
.
ин
в.
..

Ин
в.
№
под
л.

Лист

Пояснительная записка

2

Изм	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

СОДЕРЖАНИЕ

Основная часть проекта планировки территории

Введение

1. Проект планировки территории

1.1 Характеристики планируемого развития территории

1.2 Характеристика развития системы транспортной инфраструктуры

1.3 Техничко-экономические показатели проекта планировки территории

Графический материал к Основной части

Приложение

		Взаим. инв. №						Лист
		Подпись и дата						
		Пояснительная записка						
		Изм	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	3

Введение

Проектная документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) земельных участков с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9628, 11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663, 11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410, расположенных по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, разработан на основании договора № 35/2022 от 13.05.2022 г., заключенного со Шваревым Александром Николаевичем и технического задания к нему.

Проект планировки и межевания территории выполнен в соответствии с действующей законодательно-нормативной и методической документации:

- Градостроительного Кодекса РФ от 29 декабря 2004 года № 190–ФС (с внесенными изменениями);
- Земельного Кодекса РФ от 25 октября 2001 года №137–ФС (с внесенными изменениями);
- Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Постановления Правительства РФ от 15 февраля 2011 года № 77 «О порядке подготовки документации по планировке территории, осуществляемой по решению уполномоченного федерального органа исполнительной власти»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 года № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (с изменениями и дополнениями);
- Постановления Правительства Российской Федерации от 20 Ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 42 13330.2016 (СНиП 2.07.01-89*) Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

							<i>Пояснительная записка</i>	Лист
								4
	Изм	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- СП 31-110-2003 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий;
- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утвержденные приказом Министерства строительства и дорожного хозяйства РК от 30 июня 2020г. № 268-ОД;
- Генерального плана муниципального образования сельского поселения «Выльгорт», утвержденного Советом МО МР «Сыктывдинский» от 26.03.2020г. № 48/3-3;
- Правил землепользования и застройки СП «Выльгорт», утвержденные решением Совета №29/6-5 от 28.06.2018 г.».

Цели и задачи проекта планировки территории:

- определение местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- определение границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков.

Ин
в.
№
по
、

Изм	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Пояснительная записка

Лист

5

1. Проект планировки территории

1.1. Характеристики планируемого развития территории

Исследуемая площадка в административном отношении расположена на территории сельского поселения Выльгорт, МО МР «Сыктывдинский» Республики Коми, внутри существующего кадастрового квартала 11:04:0401001 на земельных участках с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9628, 11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663, 11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410.

Рельеф площадки выраженный, перепад высот отдельных точек составляет 2м. Рельеф участка сформирован при организации уличного проезда, поэтому значительных уклонов не наблюдается.

Согласно Генеральному плану МО СП «Выльгорт» территория проекта планировки относится к зоне Ж-4 – зона перспективного развития территориальных зон.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО СП «Выльгорт» зона Ж-4 предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

Проект планировки территории разработан в кадастровом квартале 11:04:0401001 земельных участков с кадастровыми номерами 11:04:0401001:9626, 11:04:0401001:9627, 11:04:0401001:9628, 11:04:0401001:9629, 11:04:0401001:9630, 11:04:0401001:9631, 11:04:0401001:9663, 11:04:0401001:9664, 11:04:0401001:9665, 11:04:0401001:9409, 11:04:0401001:9410 с целью установления территориальной зоны Ж-1(Зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками).

1.2 Характеристика развития системы транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть села Выльгорт представляет собой условно прямоугольную схему. Существующая уличная сеть делит территорию села на мелкие кварталы. Основной подъезд на планируемую территорию происходит с улицы Родниковая. Улица Родниковая имеет грунтовое покрытие. Предусмотрено формирование проезда с улицы Родниковая на планируемую территорию. Полосы временного отвода проектом не предусмотрены.

Сообщение с планируемой территорией осуществляется личным транспортом, либо такси. Автобусное сообщение не планируется.

1.3 Техничко-экономические показатели проекта планировки территории

Изм	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Пояснительная записка

Лист

6

Проект планировки территории с целью установления на планируемой территории территориальной зоны Ж-1 (Зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками).

Ж-1 — зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками

Зона предназначена для застройки многоквартирными индивидуальными жилыми домами, также 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:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка*
1	2	3
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: <ul style="list-style-type: none"> - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); 	2.0

						<p style="text-align: center;"><i>Пояснительная записка</i></p>	Лист
Изм	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

- Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для жилых домов	м ²	600
2	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для жилых домов	м ²	2500
3	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства	м ²	200
3а	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства при условии строительства жилого дома	м ²	600
4	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства	м ²	5000
5	Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1 гараж)	м ²	20
6	Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства:		
	мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А	м ²	50
	комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А	м ²	50
	комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А	м ²	80
	подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А	м ²	150
	распределительные пункты наружной установки	м ²	250
	распределительные пункты закрытого типа	м ²	200
	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений:		
4	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5
5	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3
6	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3
7	До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:		
	от построек для содержания скота и птицы	м	4
	от других построек (бани, гаража и др.)	м	1
	от стволов высокорослых деревьев	м	4
	от стволов среднерослых деревьев	м	2

















						Лист
Изм	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	9

Пояснительная записка

	от кустарника	м	1
8	Размещение вспомогательных строений со стороны улицы	-	Не допускается
9	Количество надземных этажей для всех основных строений (жилых домов) включая мансардный этаж	этаж	3
Высота зданий для всех основных строений от уровня земли:			
10	до верха плоской кровли не более	м	9,6
11	до конька скатной кровли не более	м	13,6
Высота для всех вспомогательных строений от уровня земли:			
12	до верха плоской кровли не более	м	4
13	до конька скатной кровли не более	м	7
14	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуальных жилых домов	%	20

						<p style="text-align: center;"><i>Пояснительная записка</i></p>	Лист
Изм	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10

Условные обозначения

-  - граница проектирования
-  - граница красных линий (проектируемая)
-  - граница существующего земельного участка
-  - граница формируемого земельного участка
-  - поворотные точки проектируемых красных линий
-  - граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
-  - проезжая часть
-  - объекты капитального строительства (существующие)
-  - озеленение
-  - объекты капитального строительства (проектируемые)
-  - номер кадастрового квартала
-  - номер существующего земельного участка
-  - мусорный бак (проектируемый)
-  - канава (оконаливание)
-  - пешеходные дорожки
-  - фонарный столб

11:04:0401001 - номер кадастрового квартала

11:04:0401001:9709 - номер существующего земельного участка

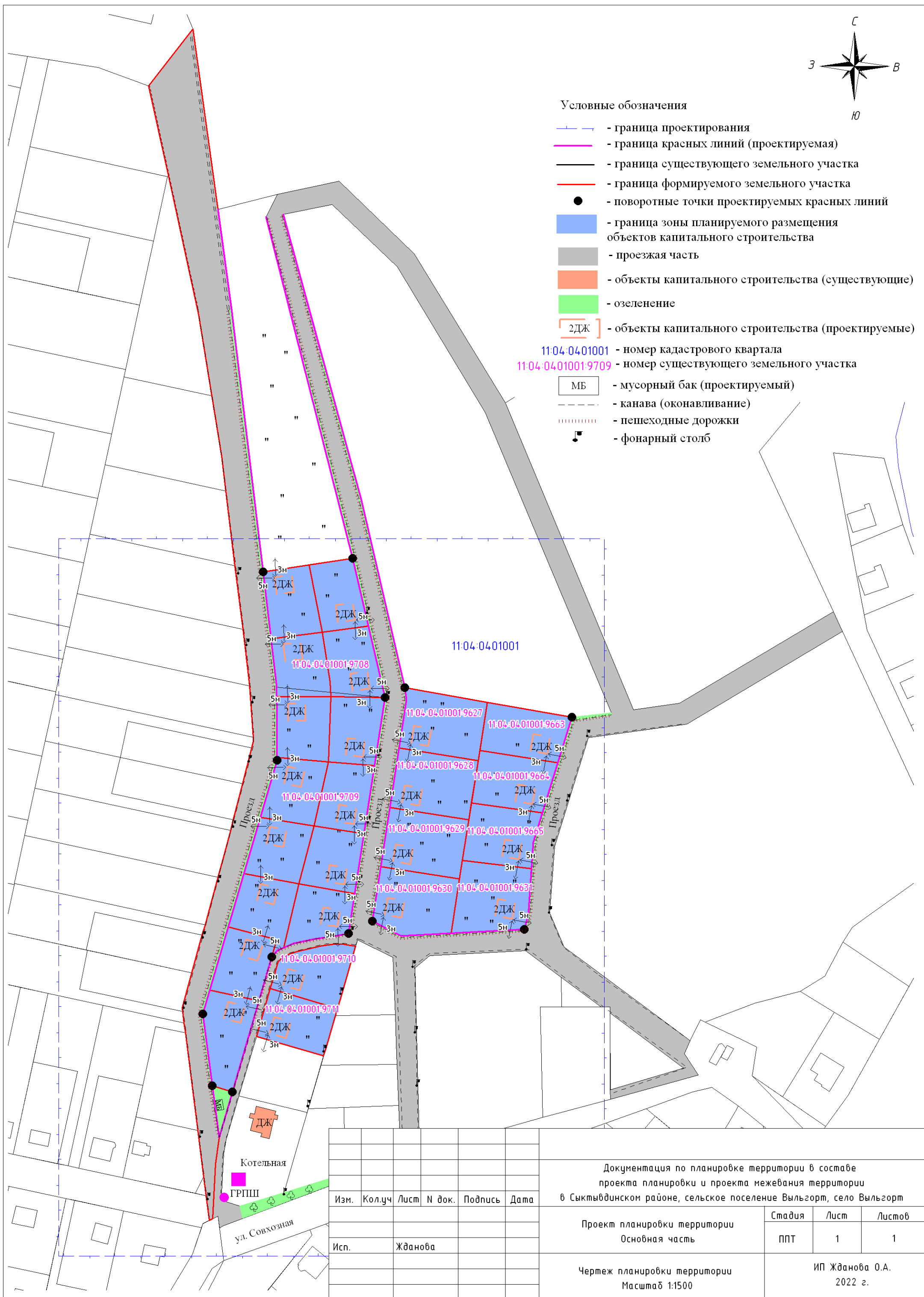
MB

- мусорный бак (проектируемый)

— — — . - канава (оконавливание)

||||||| - пешеходные дорожки

 - фонарный столб



Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Исп.		Жданова			

Документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории в Сыктывдинском районе, сельское поселение Вильгорт, село Вильгорт			
Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	1	1
Чертеж планировки территории Масштаб 1:1500	ИП Жданова О.А. 2022 г.		