

Проект планирования и
межевания территории под
многоквартирный жилой
дом в 13 квартале г.
Якутска

группы 30 3-Б-3К-21
2 группы

Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северной и западной жилой части города. В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Якутск» территория межевания расположена в зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными многоквартирными жилыми домами на территории города Якутска. Площадь территории межевания в согласованных границах – 10500,00 м². Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 14:36:107056.

Основания введения, назначение и состав Правил

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

– разделению территории городского округа «Город Якутск» на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения, преобразования и развития;

Для многоквартирных жилых домов независимо от этажности - без:

- проездов, тротуаров и пешеходных дорожек;
- озеленения: газона, деревьев, кустарников;
- светового оборудования;
- носителей информации: адресной атрибутики, информационных стендов;
- скамей, урн;
- детских и игровых площадок с установкой оборудования для детей разных возрастов;

1. Виды территориальных зон ГО «Город Якутск»

6. **Зона «Ж-3А»** – зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами на территории г. Якутска.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий размещения низкоплотной малоэтажной застройки на территории города Якутска, включающей:

- застройку многоквартирными жилыми домами высотой до 4 этажей, в том числе блокированными и секционными.

7. **Зона «Ж-3Б»** – зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами на территории пригородных населенных пунктов.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий размещения низкоплотной малоэтажной застройки на территории населенных пунктов, входящих в состав городского округа «Город Якутск», включающей застройку многоквартирными жилыми домами высотой до 4 этажей, в том числе блокированными и секционными, с приквартирными участками для садоводства и цветоводства.

8. **Зона «Ж-4»** – зона смешанного типа застройки малоэтажными жилыми домами на территории пригородных населенных пунктов.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий размещения низкоплотной малоэтажной застройки на территории пригородных населенных пунктов, входящих в состав ГО «Город Якутск», и включающей:

- застройку индивидуальными жилыми домами, в том числе усадебного типа (высотой от 1 до 3 этажей) с приквартирными земельными участками для ведения развитого личного подсобного хозяйства, товарного сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества, не требующими организации санитарно-защитных зон;

- застройку многоквартирными жилыми домами высотой до 4 этажей, в том числе блокированными и секционными, с приквартирными участками для садоводства и цветоводства.

9. **Зона «Ж-5»** – зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами на территории пригородных населенных пунктов.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий размещения жилой застройки средней

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства по территориальным зонам ГО «Город Якутск»**

| № | Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства | Кодовое обозначение территориальной зоны | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--|--|------|------|------|------|-----|-----|-----|-------|-------|------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|------|-----|------|------|------|-----|------|
| | | Ж-1 | Ж-2А | Ж-2Б | Ж-3А | Ж-3Б | Ж-4 | Ж-5 | Ж-6 | ОД-1А | ОД-1Б | ОД-2 | ОД-3А | ОД-3Б | ОД-3В | П-1 | П-2 | П-3 | П-4 | ИТ-1А | ИТ-1Б | ИТ-1В | ИТ-2 | С-1 | С-2А | С-2Б | С-2В | С-3 | Р-1А |
| 1 | Постоянное проживание | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | Многоквартирные блокированные жилые дома с <u>приквартирными участками</u> (до 3-х этажей) | | Р | Р | | Р | Р | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 | Многоквартирные жилые дома (от 2-х до 4-ти этажей) | | У | Р | Р | Р | Р | Р | | | У | У | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 | Многоквартирные жилые дома (от 4-ти до 5-ти этажей) | | | | Р | Р | У | Р | Р | У | У | У | У | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.4 | Многоквартирные жилые дома (от 6-ти до 16-ти этажей) | | | | | | | | Р | У | У | | У | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Таблица 1

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

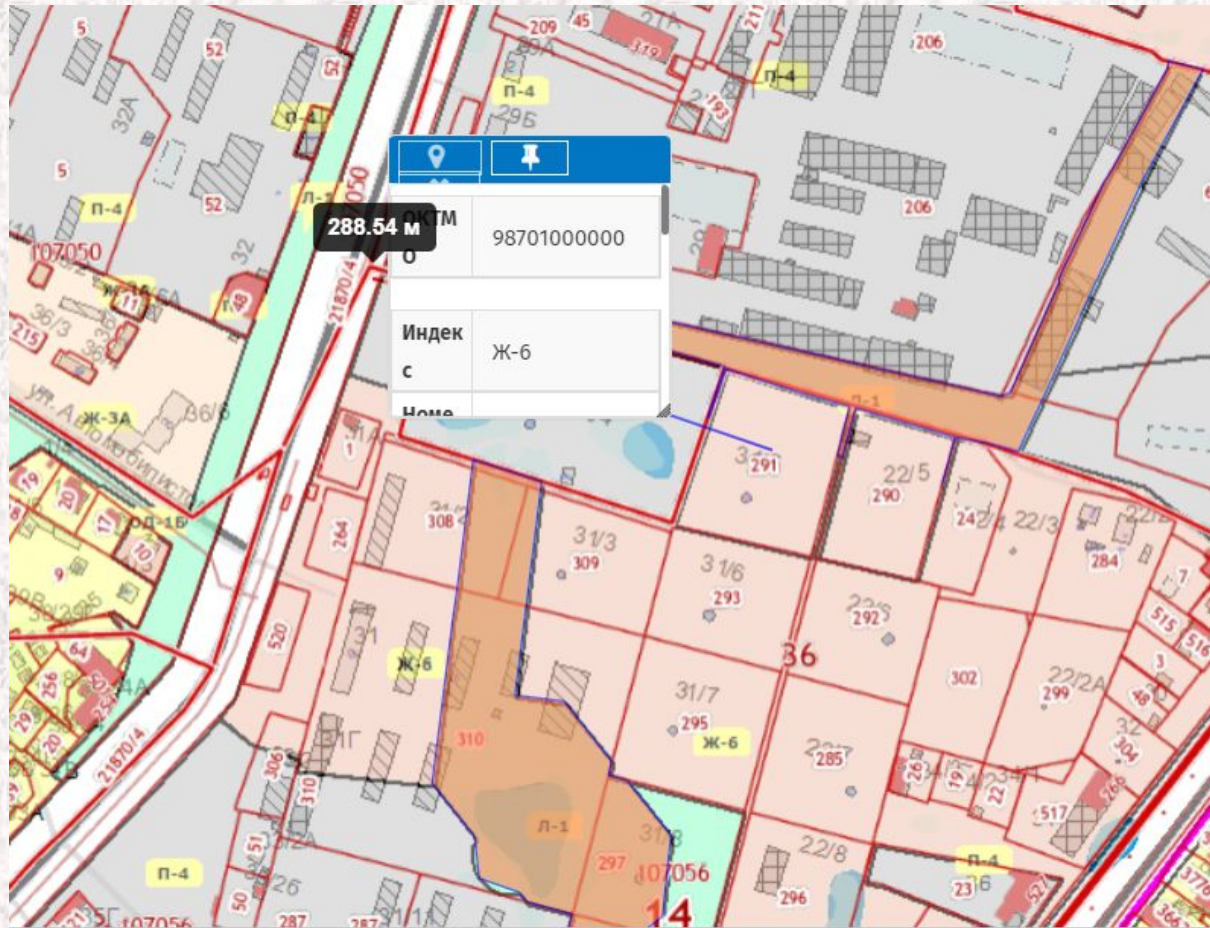
Таблица 2



| Обозначение зоны | Минимальная площадь (га) | Максимальная площадь (га) | Минимальный отступ от красной линии улиц (м) | Минимальный отступ от красной линии внутриквартальных проездов (м) | Минимальная глубина дворовой части(м) | Минимальная длина стороны по уличному фронту (м) | Максимальная этажность надземной части зданий | Минимальное количество открытых парковочных мест | Максимальный процент застройки | Минимальный процент озеленения | Максимальная высота оград (м) |
|--|---|---------------------------|--|--|---------------------------------------|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Ж-3Б | | | | | | | | | | | |
| Многоквартирные жилые дома блокированные | Рядовой блок - 0,02 га; торцевой блок - 0,03 га | - | 5 | 3 | 15 | НР | 4 | НР | 40 | 15 | 1,5 |
| Многоквартирные жилые дома секционные | 0,06 | - | 5 | 3 | 15 | НР | 4 | 1м/место на квартале | 40 | 15 | 1,5 |

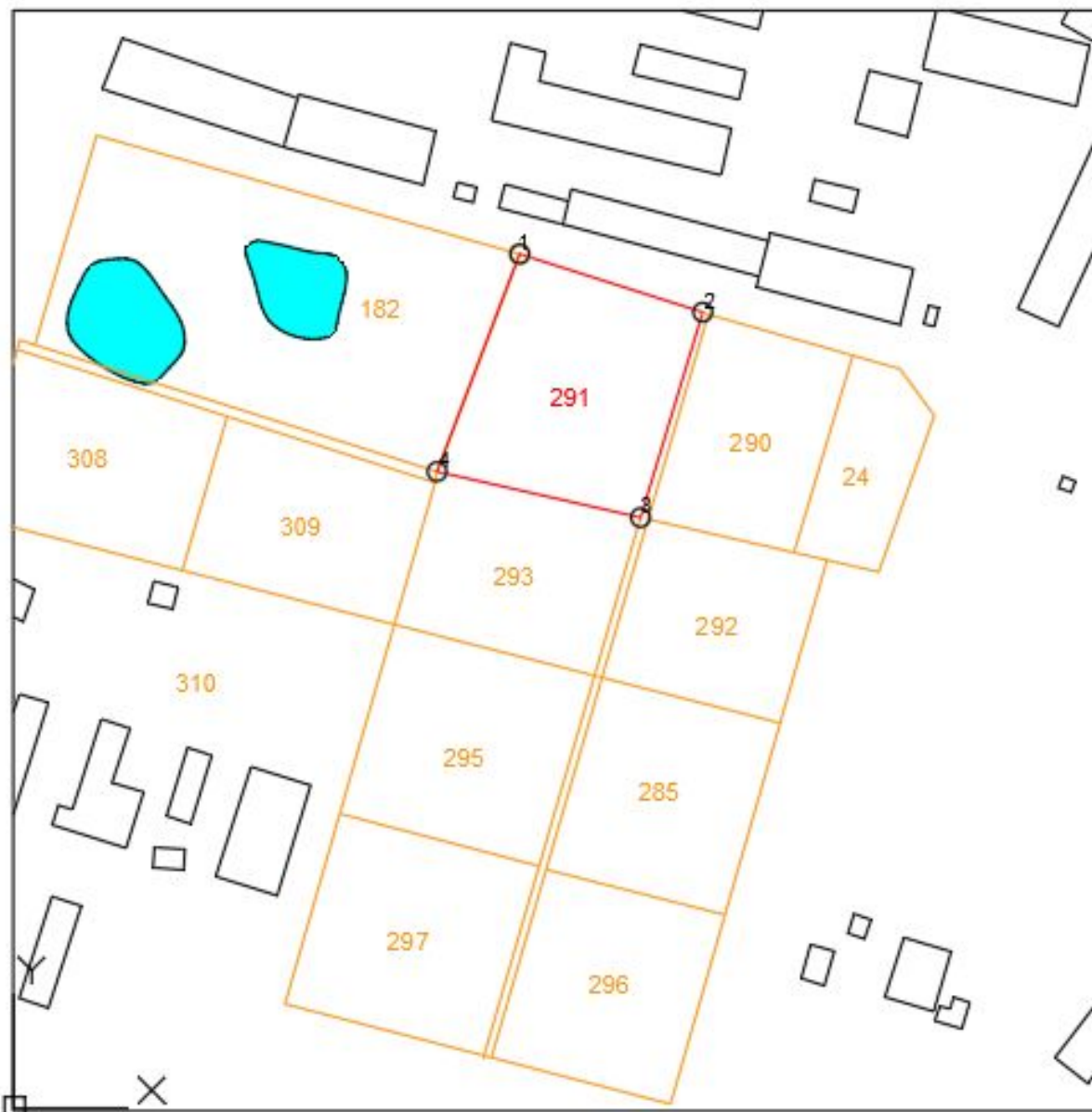
| Обозначение зоны | Минимальная площадь (га) | Максимальная площадь (га) | Минимальный отступ от красной линии улиц (м) | Минимальный отступ от красной линии внутриквартальных проездов (м) | Минимальная глубина дворовой части(м) | Минимальная длина стороны по уличному фронту (м) | Максимальная этажность надземной части здания | Минимальное количество открытых парковочных мест | Максимальный процент застройки | Минимальный процент озеленения | Максимальная высота оград (м) |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|--|--|---------------------------------------|--|---|--|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Ж-4 | | | | | | | | | | | |
| Одно-двухквартирные жилые дома | 0,08 | - | 5 | 3 | 40 | 12,5 | 3 | 1м/место на квартале | 40 | 15 | 1,5 |
| Многоквартирные жилые дома | 0,065 | - | 5 | 3 | 12,5 | 20 | 4 | 1м/место на квартале | 40 | 15 | 1,5 |
| Ж-5 | | | | | | | | | | | |
| Многоквартирные жилые дома | 0,09 | - | 5 | 3 | 12,5 | 20 | 5 | 1м/место на квартале | 40 | 15 | 1,5 |
| Ж-6 | | | | | | | | | | | |
| Многоквартирные жилые дома | 0,1 | - | 5 | 3 | 15 | HP | 16 | 1м/место на квартале | 40 | 15 | 1,5 |

План расположения территории с кадастровой карты



По данным из градостроительного зонирования городского округа г. Якутск

Земельный участок
Кадастровый номер:
14:36:107056:291
Статус: учтенный
Адрес: Республика Саха (Якутия)
г. Якутск ул. Автодорожная д. 31
Форма собственности: Частная
собственность
Кадастровая стоимость:
74790870 руб.
Уточненная площадь: 10500 кв.м
Разрешенное использование: Ж-6
под многоэтажную застройку
Дата внесения в ЕГРН:
30.03.2017



Координаты границы

Точка 1:

X = 71.2121

Y = 120.1658 Z = 0.0000

Точка 2:

X = 96.9430

Y = 111.9825 Z = 0.0000

Точка 3:

X = 88.1962

Y = 83.1039 Z = 0.0000

Точка 4:

X = 59.5947

Y = 89.5655 Z = 0.0000

ВРИ ЗУ: под строительство МКД
Масштаб 1:1000