

Практическое внедрение института комплексного и устойчивого развития территории с позиции инвестора(застройщика)

*Семенюк Павел Николаевич, директор ООО «ПКБ ТДСК»,
технический директор ОАО «ТДСК» (Томск)*

Месторасположение участка проектирования в структуре г. Томска

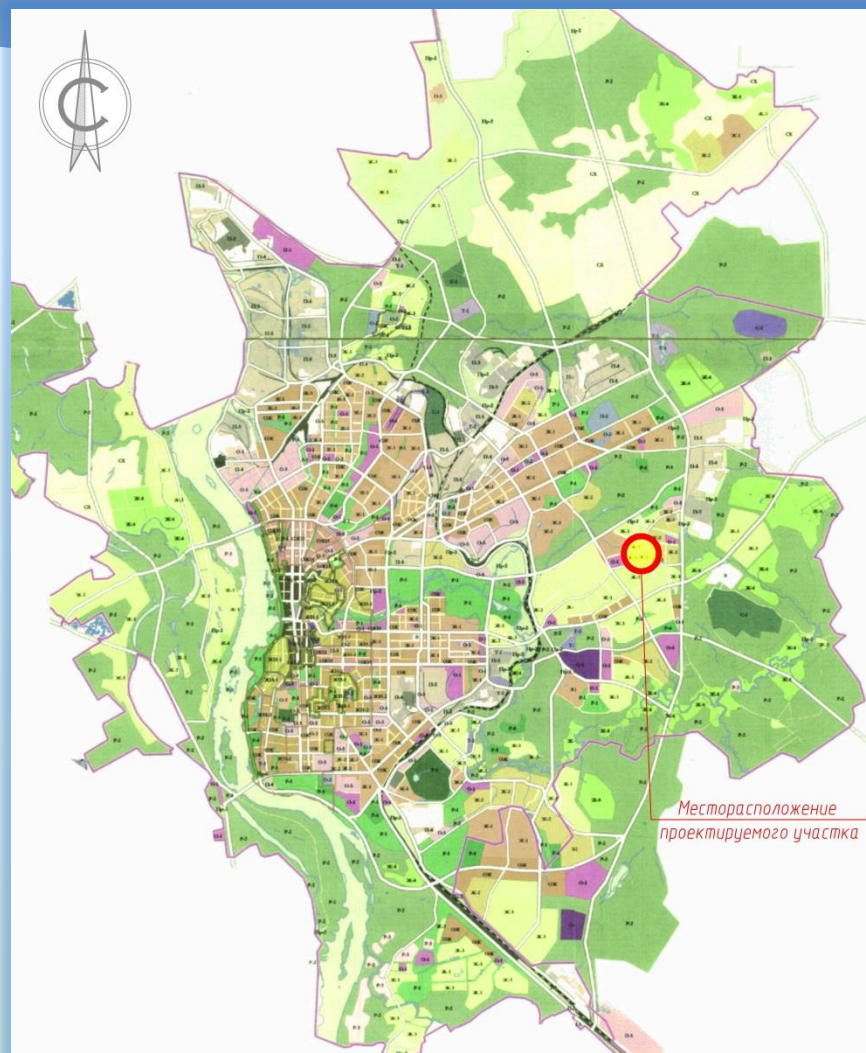


Схема земельных участков с красными линиями



3D виды территории КРТ и РЗТ



3D виды территории КРТ и РЗТ



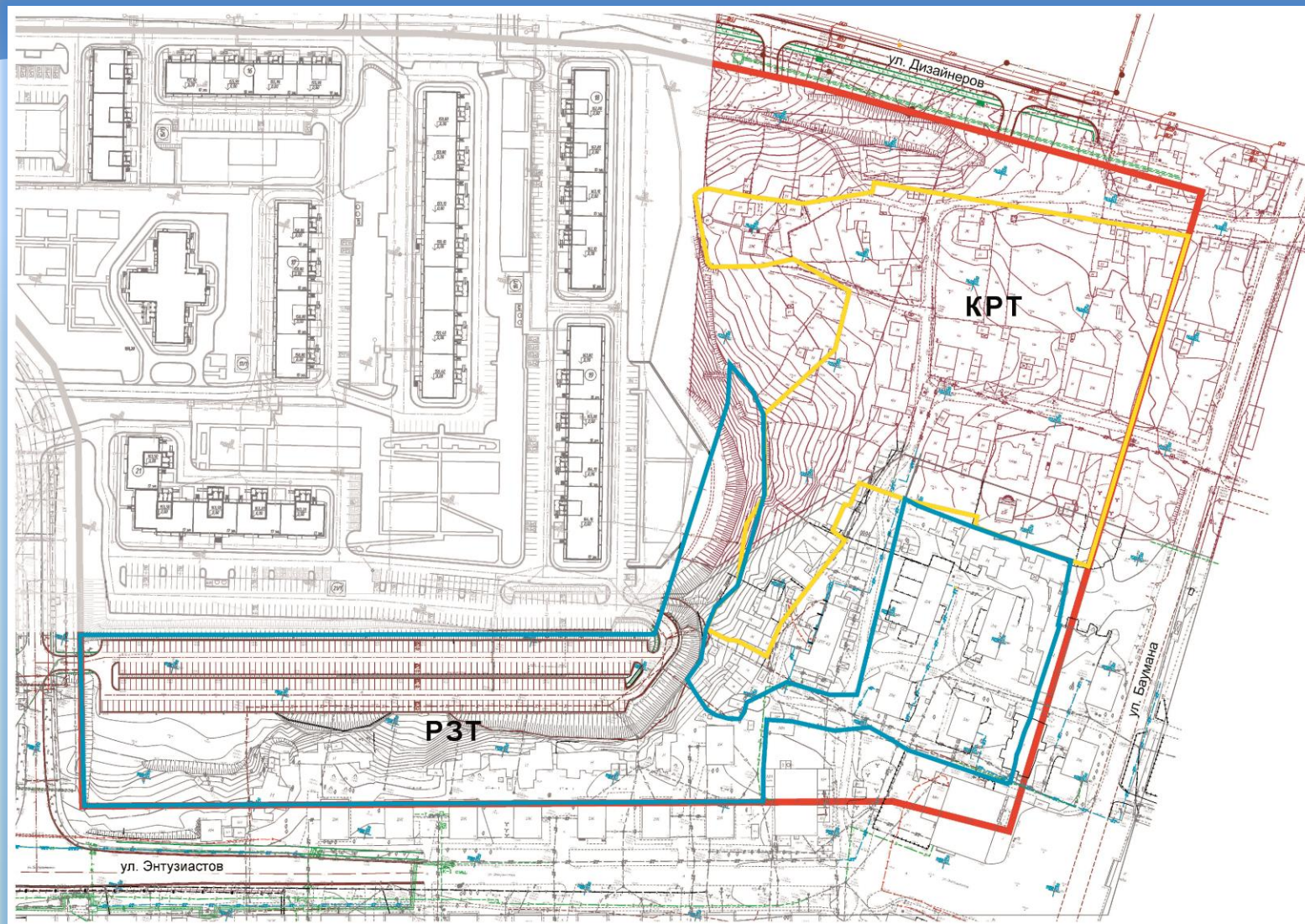
3D виды территории КРТ и РЗТ



Проект планировки 3D



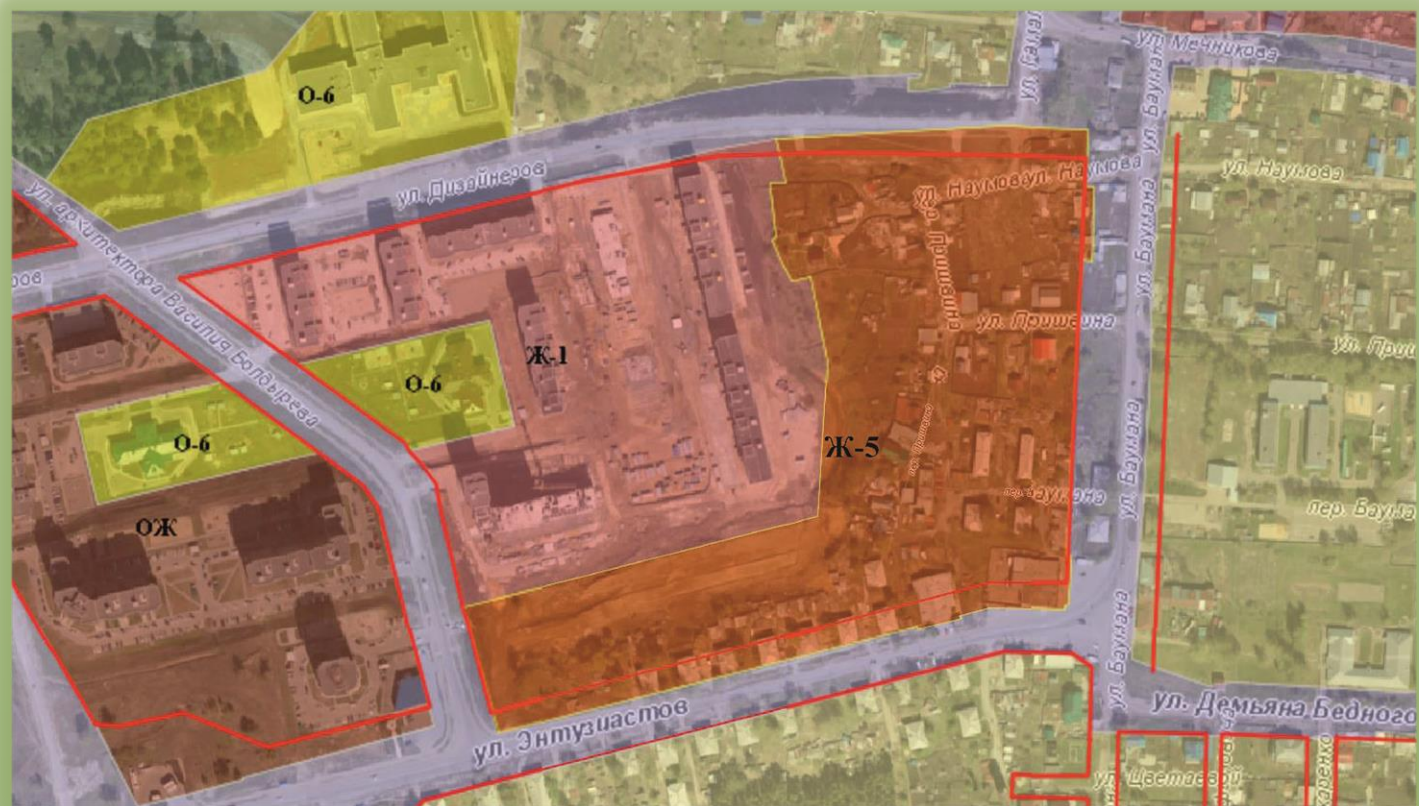
Топосъемка территории РЗТ и КРТ по ул. Энтузиастов, ул.Баумана



Календарный план мероприятий по развитию застроенной территории- РЗТ

№ п/п	Мероприятия	Сроки реализации		Прод- сть, дн.									
		Начало	Окончание		март	апрель	май	июнь	июль				
1	Получение заключения органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку.	Исполнено											
2	Рассмотрение проекта на комиссии по землепользованию и застройке, подготовка рекомендаций.	Исполнено											
3	Подготовка, согласование распоряжения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск».	Исполнено											
4	Подготовка, согласование постановления о проведении публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск».	Исполнено											
5	Проведение публичных слушаний в администрации района Города Томска.	Исполнено											
6	Рассмотрение результатов публичных слушаний на комиссии по землепользованию и застройке, корректировка проекта с учетом поступивших предложений в рамках публичных слушаний	Исполнено											
7	Подготовка оценки регулирующего воздействия на проект решения Думы Города Томска, получение экспертного заключения.	Исполнено											
8	Направление проекта решения в Думу Города Томска (получение заключения департамента правового обеспечения, антикоррупционной экспертизы).	Исполнено											
9	Рассмотрение на комитете по градостроительству и архитектуре Думы Города Томска	Исполнено											
10	Рассмотрение на собрании Думы Города Томска.	Исполнено											
11	Решение Думы Города Томска о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск».	Исполнено											
12	Поддача заявления о необходимости признания домов № 5а, 7, 9, 11, 13, 15, 17 по ул. Энтузиастов аварийными и подлежащими сносу.	Исполнено											
13	Подготовка отчетов по результатам визуальных обследований технических состояний строительных конструкций жилых домов № 5а, 7, 9, 11, 13, 15, 17 по ул. Энтузиастов.	Исполнено											
14	Рассмотрение заявлений и прилагаемых документов комиссией, оформление решения комиссии, согласование постановления о реализации решения комиссии	Исполнено											
15	Принятие решения о развитии застроенной территории комиссией по вопросам предоставления земельных участков, с последующим подписанием Протокола.	Исполнено											
16	Подготовка схемы территории, подлежащей развитию, и проекта постановления о развитии застроенной территории.	Исполнено											
17	Согласование и принятие постановления о развитии застроенной территории.	Исполнено											
18	Сбор документов для проведения оценки.	03.23.2018	04.06.2018	14									
19	Оценка недвижимого имущества расположенного в границах территории, подлежащей развитию.	04.09.2018	05.10.2018	30									
20	Подготовка и подписание протокола условий торгов о проведении аукциона по продаже права на заключение договора о РЗТ.	05.11.2018	05.16.2018	4									
21	Подготовка и утверждение постановления о проведении аукциона по продаже права на заключение договора о РЗТ.	05.17.2018	05.31.2018	14									
22	Публикация извещения о проведении аукциона	05.31.2018	07.02.2018	30									
23	Аукцион по продаже права на заключение договора о РЗТ.	07.02.2018	07.02.2018	1									
24	Заключение договора о РЗТ.	07.02.2018	07.16.2018	10									

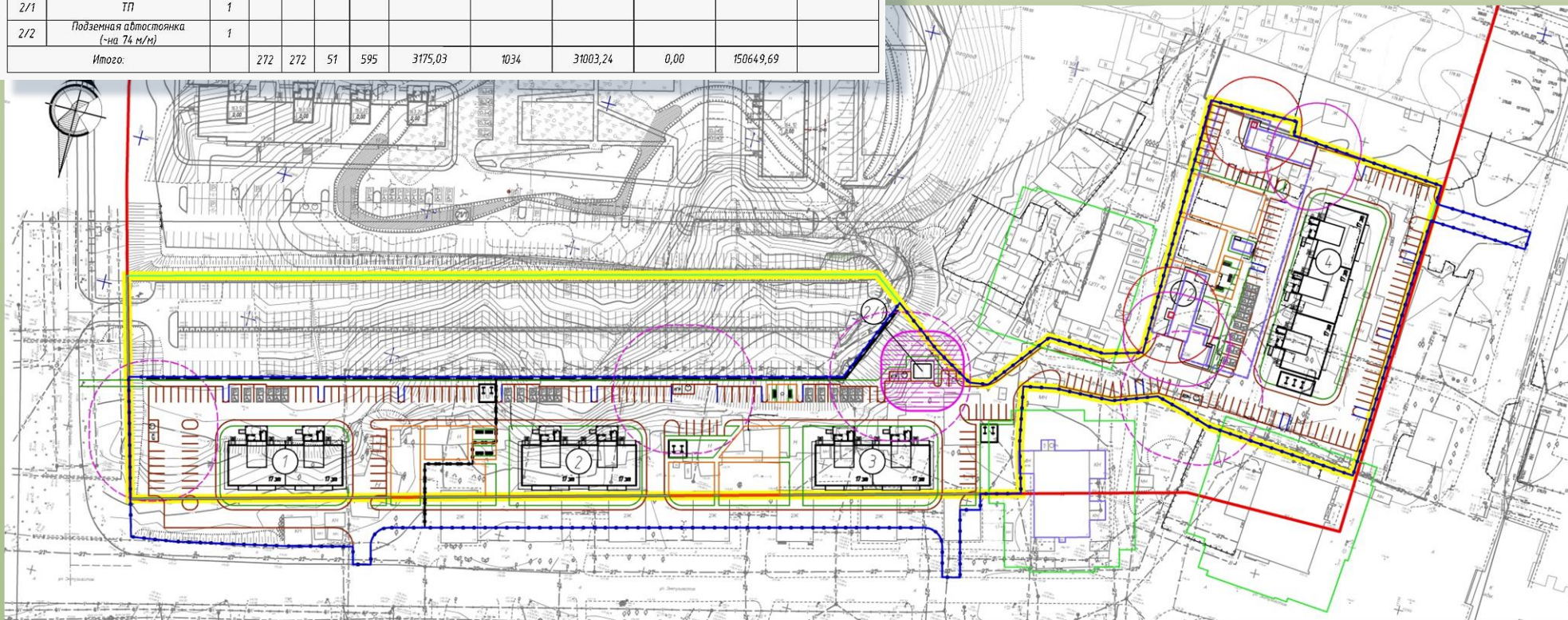
Градостроительное зонирование



Проектные предложения посадки по РЗТ: количество машино-мест с коэффициентом 0,5

Ведомость зданий и сооружений

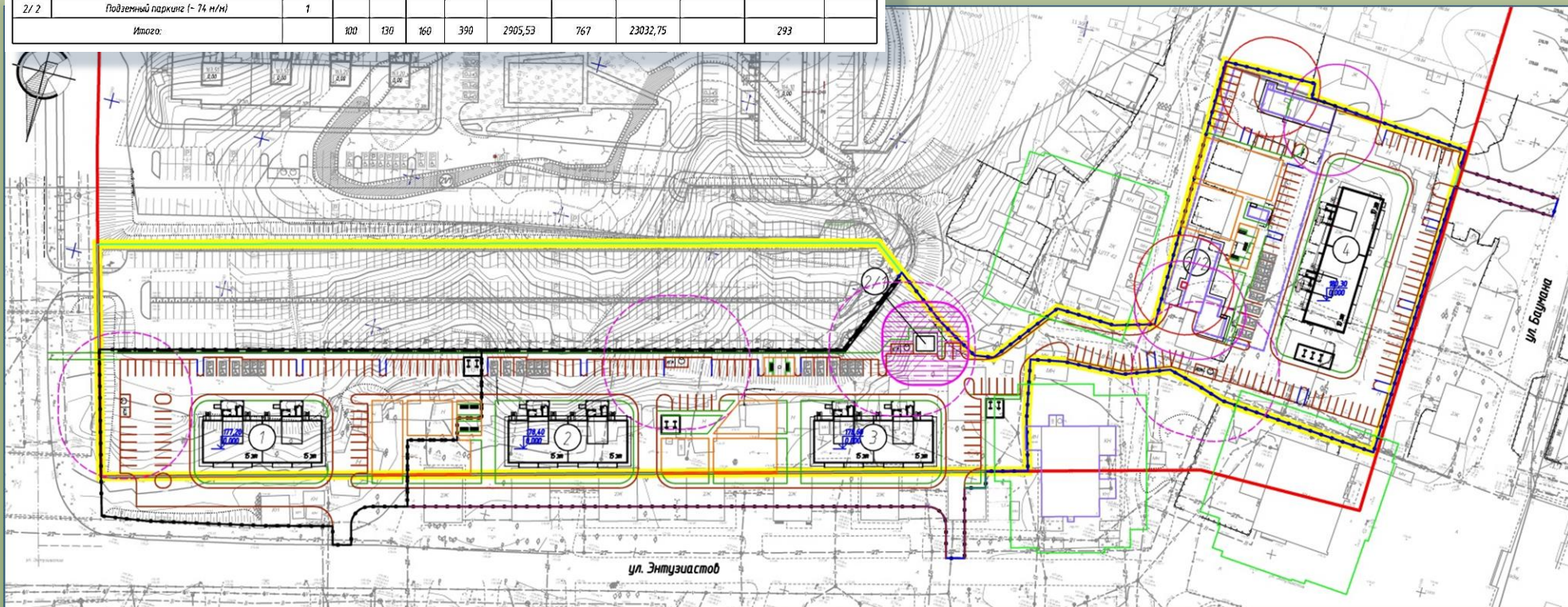
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество квартир				Площадь застройки, м ²	Количество людей (30 м ² /чел.)	Общая площадь квартир, м ²	Общая площадь нежилых помещений, м ²	Строительный объем, м ³	Примечания
			1 этаж	2 этаж	3 этаж	всего						
1	17-ти этажное панельное жилое здание (2 б/секции)	17	34	34	51	119	703,71	228,08	6842,50		33523,26	
2	17-ти этажное панельное жилое здание (2 б/секции)	17	68	68	0	136	703,71	229,94	6898,26		33523,26	
3	17-ти этажное панельное жилое здание (2 б/секции)	17	68	68	0	136	703,71	229,94	6898,26		33523,26	
4	17-ти этажное панельное жилое здание (3 б/секции)	17	102	102	0	204	1063,90	345,47	10364,22		50079,91	
2/1	ТП	1										
2/2	Подземная автостоянка (-на 74 м/м)	1										
Итого:			272	272	51	595	3175,03	1034	31003,24	0,00	150649,69	



Проектные предложения посадки по РЗТ: количество машино-мест с коэффициентом 0,75

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество квартир				Площадь застройки, м ²	Количество людей (30 м ² /чел.)	Общая площадь квартир, м ²	Общая площадь нежилых помещений, м ²	Нормативное кол-во стоянок 1 м/м на 1 квартиру (с коэф. 0,75)	Примечания
			1 этаж	2 этаж	3 этаж	Мезе						
1	15-ти этажное панельное жилое здание (2 в/секции: 3-1-1-2, 3-2-3)	15	30	30	45	105	703,71	201	6037,50		79	
2	15-ти этажное панельное жилое здание (2 в/секции: 3-2-3, 3-2-3)	15	0	30	60	90	703,71	200	6003,45		67,5	
3	15-ти этажное панельное жилое здание (2 в/секции: 3-1-1-2, 3-2-3)	15	30	30	45	105	703,71	201	6037,50		79	
4	10-ти этажное панельное жилое здание (2 в/секции: 3-1-1-2, 2-1-1-2)	10	40	40	10	90	794,40	165	4954,30		67,5	
2/1	ТП	1										
2/2	Подземный паркинг (~ 74 м/м)	1										
Итого:			100	130	160	390	2905,53	767	23032,75		293	



Проектные предложения посадки по КРТ: количество машино-мест с коэффициентом 0,5

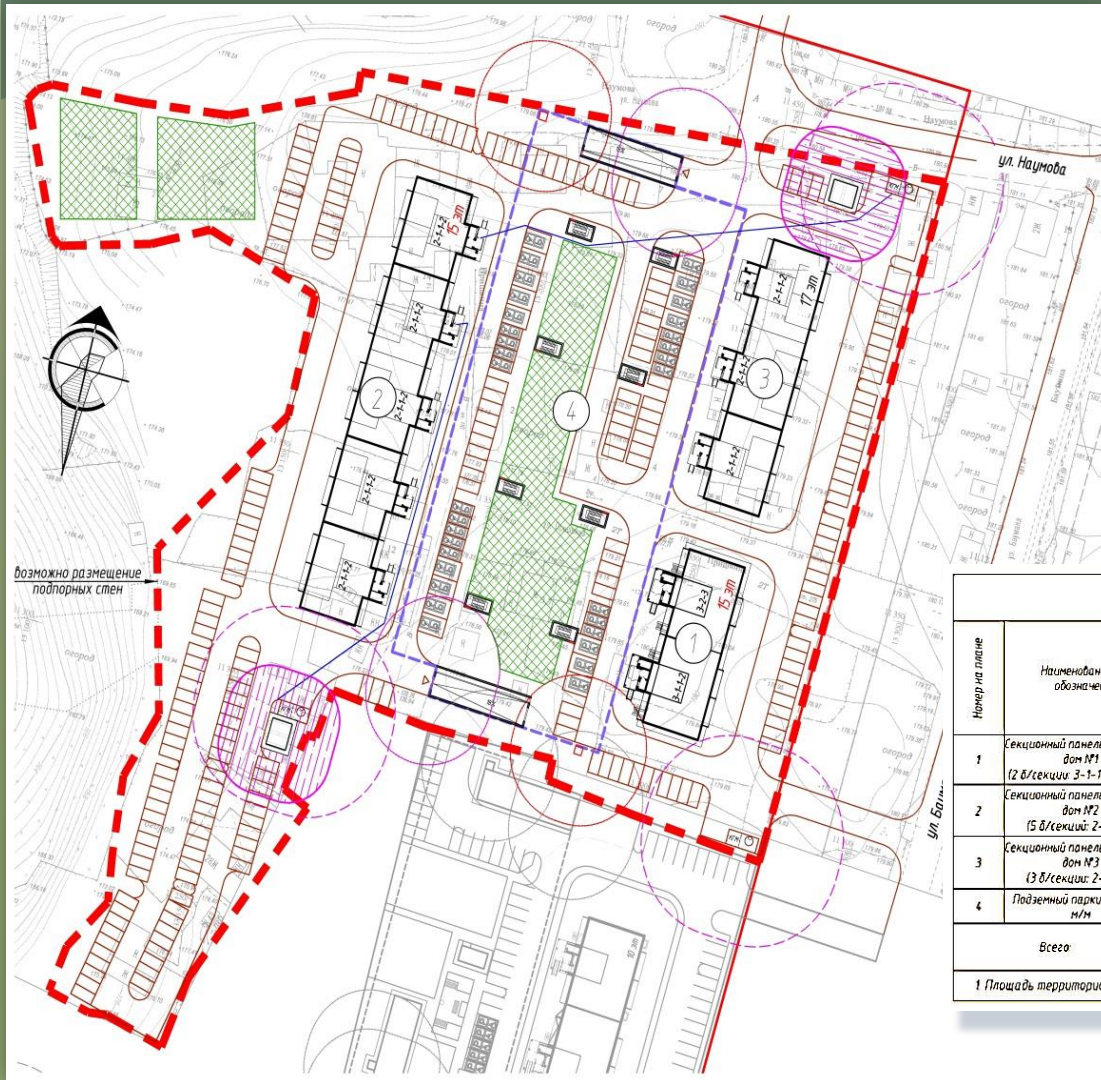


Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений.

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество квартир				Общая площадь квартир, м ²	Площадь квартир, м ²	Проектное количество проживающих, чел. (30м ² /чел.)	Нормативное количество стоянок 1 м/м на 100 м ² от площади квартир	фактич. кол-во м/мест	детские площ. 0,7	спорт площ. 2,0(-50%)	взросл. площ. 0,15	хоз. площ. 0,3(-50%)
			1 комн.	2 комн.	3 комн.	Всего									
1	Секционный жилой дом №1	17	68	68	0	136	6898,26	6372,96	230	64	333	161,0	230	34,49	34,49
2	Секционный жилой дом №2	17	170	170	0	340	17245,65	15932,40	575	159		402,4	575	86,23	86,23
3	Секционный жилой дом №3	17	102	102	0	204	10347,39	9559,44	345	96		241,4	345	51,74	51,74
Всего:			340	340	0	680	34491,30	31864,80	1150	319	333	805	1149,71	172,46	172,46

1. Площадь территории - 24701 м²

Проектные предложения посадки по КРТ: количество машино-мест с коэффициентом 0,75



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество квартир				Общая площадь квартир, м ²	Площадь квартир, м ²	Проектное количество проживающих чел. (30м ² /чел.)	Кол-ч стоянок (с коэф. 0,75 от кол-ва квартир)	детские площ. 0,7 (-50%)	спорт площ. 2,0 (-50%)	взросл. площ. 0,15	хоз. площ. 0,3(-50%)
			1 этаж	2 этаж	3 этаж	Всего								
1	Секционный панельный жилой дом №1 (2 в/секции 3-1-1-2, 3-2-3)	15	30	30	45	105	6037,50	5640,75	201		140,9	201	30,19	30,19
2	Секционный панельный жилой дом №2 (5 в/секции 2-1-1-2)	15	150	150	0	300	15216,75	14058,00	507		355,1	507	76,08	76,08
3	Секционный панельный жилой дом №3 (3 в/секции 2-1-1-2)	17	102	102	0	204	10195,58	9559,44	340		237,9	340	50,98	50,98
4	Подземный паркинг на 185 м/м	1												
Всего			282	282	45	609	31449,83	29258,19	1048	457	734	1048,33	157,25	157,25

1 Площадь территории - 24701 м²

Постановление администрации г. Томска по участку РЭТ

Постановление Администрации г. Томска от 21.03.2018 № 194-18

http://admin.tomsk.ru/ОблУчтыР_2018_194



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.03.2018

№ 194

Томск

О развитии застроенной территории, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Затулистанов, 5; 5а; 7; 9; 11; 13; 15; 17; пер. Баумана, 1; 2; 3; 4

Во исполнение постановления администрации Города Томска от 30.12.2015 № 1333 "О реализации решений межведомственной комиссии для обеспечения земельных отношений муниципального жилищного фонда", исполнительная администрация Города Томска от 21.03.2016 № 117 "О реализации решений межведомственной комиссии для обеспечения земельных отношений муниципального жилищного фонда" и внесения изменений в постановление администрации Города Томска от 13.02.2017 № 60 "О реализации решений межведомственной комиссии для обеспечения земельных отношений муниципального жилищного фонда", постановлением администрации Города Томска от 12.10.2017 № 1011 "О реализации решений межведомственной комиссии для обеспечения земельных отношений муниципального жилищного фонда", в соответствии со ст. 46.1 Градостроительного кодекса РФ, на основании решения комиссии по вопросам предоставления земельных участков (протокол № 39 от 05.02.2018), учитывая, что земельный участок расположен в зоне развития многоэтажной жилой застройки (ЖЗ-5):

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о развитии застроенной территории площадью 32503 кв.м, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Затулистанов, 5, 5а, 7; 9; 11; 13; 15; 17; пер. Баумана, 1; 2; 3; 4 согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.
2. Указать в составе кадастрового № 2 к кадастровому участку №11/01/0095/760.
- 2.1. наименование, адресной адресной информации административных районов, расположенных на территории, в отношении которой осуществляется развитие и развитие, подпадающих под;
- 2.2. наименование, адреса и кадастровые номера государственных или муниципальных земельных участков, от которых расселены или перенесены права, принадлежащие к территории, в отношении которой осуществляется развитие и развитие.
3. Департаменту урбанистики муниципальной администрации Города Томска (И.П. Гуроч) и департаменту архитектуры и градостроительства администрации Города Томска (А.А. Капустин) в установленный срок подготовить проектную документацию для проведения аукциона по продаже права на заключение договора и размещения застроенной территории.
4. Комитету по вопросам администрации Города Томска (С.М. Берман) опубликовать информацию о предоставлении в Собрание официальных сведений по муниципальному образованию «Город Томск».
5. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Города Томска - начальника департамента архитектуры и градостроительства администрации Города Томска А.А. Капустина.

Мэр Города Томска Н.Г. Кукин

А.А. Татулова
50 53 59

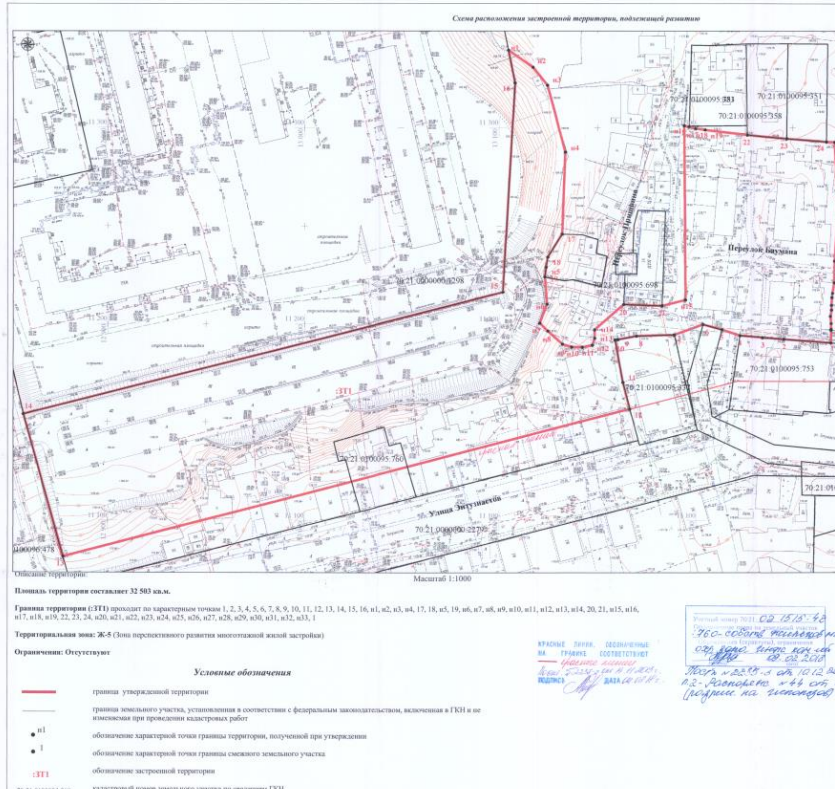


Схема размещения застроенной территории, подлежащей развитию

Площадь территории составляет 32 503 кв.м.
Граница территории (ЭТТ) проходит по координатным точкам 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, а1, а2, а3, а4, 17, 18, а5, а6, а7, а8, а9, а10, а11, а12, а13, а14, 20, а15, а16, а17, а18, а19, 22, 23, 24, а20, а21, а22, а23, а24, а25, а26, а27, а28, а29, а30, а31, а32, а33, 1.
Территориальная зона: Ж-5 (зона перспективного развития многоэтажной жилой застройки)
Ограничения: отсутствуют

Условия обслуживания

- граница утвержденной территории
- граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ЕGIS и измененная при проведении кадастровых работ
- а11 обозначение характерной точки границы территории, полученной при утверждении
- 1 обозначение характерной точки границы земельного участка
- (ЭТТ) обозначение застроенной территории
- 70:21:0100095/760 кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕGIS



Приложение № 1 к постановлению администрации Города Томска от 21.03.2018 № 194

Ситуационный план 1:5000

Геоименование: координаты (МСК76) (ЭТТ)

Точка	X	Y
1	551 773,23	4 532 546,59
2	551 773,76	4 532 546,57
3	551 774,29	4 532 546,57
4	551 774,82	4 532 546,59
5	551 775,35	4 532 546,62
6	551 780,25	4 532 547,62
7	551 774,87	4 532 546,59
8	551 773,84	4 532 546,58
9	551 772,96	4 532 546,59
10	551 772,08	4 532 546,59
11	551 771,20	4 532 546,59
12	551 770,32	4 532 546,59
13	551 769,44	4 532 546,59
14	551 772,96	4 532 546,59
15	551 784,92	4 532 547,59
16	551 801,72	4 532 547,64
17	551 818,52	4 532 547,64
18	551 809,81	4 532 546,62
19	551 809,84	4 532 546,64
20	551 809,86	4 532 546,66
21	551 809,88	4 532 546,68
22	551 809,90	4 532 546,70
23	551 809,92	4 532 546,72
24	551 809,94	4 532 546,74
25	551 809,96	4 532 546,76
26	551 809,98	4 532 546,78
27	551 809,99	4 532 546,80
28	551 809,99	4 532 546,82
29	551 809,99	4 532 546,84
30	551 809,99	4 532 546,86
31	551 809,99	4 532 546,88
32	551 809,99	4 532 546,90
33	551 809,99	4 532 546,92
34	551 809,99	4 532 546,94
35	551 809,99	4 532 546,96
36	551 809,99	4 532 546,98
37	551 809,99	4 532 547,00
38	551 809,99	4 532 547,02
39	551 809,99	4 532 547,04
40	551 809,99	4 532 547,06
41	551 809,99	4 532 547,08
42	551 809,99	4 532 547,10
43	551 809,99	4 532 547,12
44	551 809,99	4 532 547,14
45	551 809,99	4 532 547,16
46	551 809,99	4 532 547,18
47	551 809,99	4 532 547,20
48	551 809,99	4 532 547,22
49	551 809,99	4 532 547,24
50	551 809,99	4 532 547,26
51	551 809,99	4 532 547,28
52	551 809,99	4 532 547,30
53	551 809,99	4 532 547,32
54	551 809,99	4 532 547,34
55	551 809,99	4 532 547,36
56	551 809,99	4 532 547,38
57	551 809,99	4 532 547,40
58	551 809,99	4 532 547,42
59	551 809,99	4 532 547,44
60	551 809,99	4 532 547,46
61	551 809,99	4 532 547,48
62	551 809,99	4 532 547,50
63	551 809,99	4 532 547,52
64	551 809,99	4 532 547,54
65	551 809,99	4 532 547,56
66	551 809,99	4 532 547,58
67	551 809,99	4 532 547,60
68	551 809,99	4 532 547,62
69	551 809,99	4 532 547,64
70	551 809,99	4 532 547,66
71	551 809,99	4 532 547,68
72	551 809,99	4 532 547,70
73	551 809,99	4 532 547,72
74	551 809,99	4 532 547,74
75	551 809,99	4 532 547,76
76	551 809,99	4 532 547,78
77	551 809,99	4 532 547,80
78	551 809,99	4 532 547,82
79	551 809,99	4 532 547,84
80	551 809,99	4 532 547,86
81	551 809,99	4 532 547,88
82	551 809,99	4 532 547,90
83	551 809,99	4 532 547,92
84	551 809,99	4 532 547,94
85	551 809,99	4 532 547,96
86	551 809,99	4 532 547,98
87	551 809,99	4 532 548,00
88	551 809,99	4 532 548,02
89	551 809,99	4 532 548,04
90	551 809,99	4 532 548,06
91	551 809,99	4 532 548,08
92	551 809,99	4 532 548,10
93	551 809,99	4 532 548,12
94	551 809,99	4 532 548,14
95	551 809,99	4 532 548,16
96	551 809,99	4 532 548,18
97	551 809,99	4 532 548,20
98	551 809,99	4 532 548,22
99	551 809,99	4 532 548,24
100	551 809,99	4 532 548,26

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА

ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

местоположение: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Затулистанов, 5; 5а; 7; 9; 11; 13; 15; 17; пер. Баумана, 1; 2; 3; 4

наименование: Развитие застроенной территории

Согласовано:

Инициалы	Ф.И.О.	Подпись
С.И. Кукина	С.И. Кукина	
А.А. Капустин	А.А. Капустин	
И.П. Гуроч	И.П. Гуроч	
Д.В. Капустин	Д.В. Капустин	
А.А. Татулова	А.А. Татулова	

Протокол заседания комиссии от 15.03.18 № 194-18
Согласовано
С.И. Кукина
А.А. Капустин
И.П. Гуроч
Д.В. Капустин
А.А. Татулова

Постановление администрации г. Томска по участку КРТ

Постановление Администрации г. Томска от 19.06.2018 № 516 ...

http://admin.tomsk.ru/ob1/urfp/2018_516



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.06.2018

№ 516

Томск

О комплексном развитии территории, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Наумова, ул. Присвицкая, пер. Присвицкий

В соответствии со ст. 16.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании решения комиссии по вопросам предоставления земельных участков (протокол № 10 от 05.07.2018), учитывая, что территория расположена в зоне пересечения границ населенной жилой застройкой (ЖЗ).

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о комплексном развитии территории площадью 31943 кв.м, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Наумова, ул. Присвицкая, пер. Присвицкий к застройке жилого назначения;
2. Комитету по планировке территории Администрации Города Томска (С.И. Герасимов) и негласно сформированной комиссии по планировке территории:
 - 2.1. рассмотреть и представить постановление по формированию сайта администрации Города Томска и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
 - 2.2. обеспечить опубликование текста постановления на официальном сайте администрации Города Томска;
3. Администрации Октябрьского района Города Томска (С.И. Лозовский), в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления:
 - 3.1. обеспечить размещение информации о фактосостоянии объектов на информационном сайте в границах территории, в отношении которой принято настоящее постановление;
 - 3.2. направить правообладателям земельных участков и лицам, обладающим интересами, расположенными в границах территории, и в отношении которой сформирован вышеуказанный сайт, уведомление, содержащее сведения о фактосостоянии объектов, находящихся на территории, предоставляемых в аренду или в пользование, находящихся в собственности или в распоряжении застройщика, уведомление, содержащее сведения о фактосостоянии объектов, находящихся в собственности или в распоряжении застройщика, уведомление, содержащее сведения о фактосостоянии объектов, находящихся в собственности или в распоряжении застройщика, уведомление, содержащее сведения о фактосостоянии объектов, находящихся в собственности или в распоряжении застройщика;
4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Города Томска – начальника администрации архитектуры и градостроительства администрации Города Томска А.А. Титурова.

Мэр Города Томска И.П. Касин

А.А. Титурова
90 33 57

Система расчетных параметров, подлежащих комплексному развитию

Гидроис. совмещенный (МСТ/Г) (Г)

Гидроис. совмещенный (МСТ/Г) (Г)	Г	Г
г1	351 960,07	4 332 364,00
г2	351 960,76	4 332 353,81
г3	351 972,08	4 332 351,48
г4	351 961,67	4 332 352,31
г5	351 960,50	4 332 344,39
г6	351 961,61	4 332 356,31
г7	351 977,67	4 332 339,68
г8	352 024,26	4 332 335,04
г9	352 024,26	4 332 335,04
г10	352 024,26	4 332 335,04
г11	352 027,03	4 332 355,19
г12	352 025,59	4 332 352,31
г13	352 025,79	4 332 358,40
г14	351 966,50	4 332 358,41
г15	351 966,50	4 332 358,41
г16	351 974,44	4 332 348,84
г17	351 974,44	4 332 351,50
г18	351 974,44	4 332 348,84
г19	351 974,42	4 332 348,37
г20	351 974,50	4 332 356,36
г21	351 975,79	4 332 356,46
г22	351 975,31	4 332 359,99
г23	351 979,49	4 332 374,11
г24	351 980,06	4 332 366,27
г25	351 980,06	4 332 365,79
г26	351 981,31	4 332 365,38
г27	351 981,36	4 332 348,56
г28	351 977,46	4 332 345,93
г29	351 980,43	4 332 431,64
г30	351 982,49	4 332 425,85
г31	351 982,49	4 332 425,85
г32	351 982,49	4 332 426,12
г33	351 979,44	4 332 419,71
г34	351 979,44	4 332 419,71
г35	351 979,44	4 332 419,71
г36	351 979,44	4 332 419,71
г37	351 979,71	4 332 408,23
г38	351 979,69	4 332 401,56
г39	351 977,56	4 332 390,82
г40	351 979,21	4 332 391,63
г41	351 979,28	4 332 395,63
г42	351 980,06	4 332 394,09
г43	351 982,18	4 332 394,27
г44	351 982,13	4 332 395,23
г45	351 981,66	4 332 403,19
г46	351 981,66	4 332 403,19
г47	351 980,02	4 332 396,01
г48	351 980,02	4 332 396,01
г49	351 980,02	4 332 396,01
г50	351 980,02	4 332 396,01
г51	351 980,07	4 332 364,83
г52	351 980,07	4 332 364,80

Ситуационный план 1:5000

КРАСНОЙ ЛИНИЕЙ, ОБВЕЩЕННЫМ НА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ НЕИМУЩЕСТВА ИЛИ ИНЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕИМУЩЕСТВА

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОМСКА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Российская Федерация, Томская область, г. Томск,
ул. Наумова, ул. Присвицкая, пер. Присвицкий
цель предоставления: Комплексное развитие территории

СОГЛАСОВАНО

Заместитель начальника департамента
Президент комиссии градостроительства
Президент комиссии по формированию
земельных участков
Начальник отдела формирования земельных
участков для предоставления, инженерной
инфраструктуры и инженерной
Инженер отдела формирования земельных
участков для цели строительства
Исполнитель

О.В. Кузнецова
А.С. Карпов
И.Е. Карпов
И.Е. Карпов
И.Е. Карпов
Л.В. Карпова
А.А. Титурова

Проект планировки 3D





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ