



Приложение
к постановлению Администрации
ЗАО г. Зеленогорска
от **20.10.2021 № 147-п**

**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-изыскательская группа – ЗЕМЛЯ»**

ООО «ПИГ-ЗЕМЛЯ»

Россия, 663690, г. Зеленогорск, ул. Строителей, д.11, пом.79

Тел. 8(391-69)3-84-24, e-mail: Pig_zem@mail.ru

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в отношении территории, ограниченной улицами
Звездная, Центральная, Солнечная и Спортивная



1008-2021-ППМ

ТОМ III

Проект межевания территории

2021 год



Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-изыскательская группа – ЗЕМЛЯ»
ООО «ПИГ-ЗЕМЛЯ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в отношении территории, ограниченной улицами
Звездная, Центральная, Солнечная и Спортивная

1008-2021-ППМ

ТОМ III

Проект межевания территории

Директор

Инженер

В.М. Дехнич

А.Г.Мациевская

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Том 1.

Основная часть проекта планировки территории

- 1.1. Пояснительная записка
- 1.2. Графические материалы:
 - Лист 1 Чертеж планировки территории, М 1:1000
 - Лист 2 Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000

Том 2.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- 2.1. Пояснительная записка
- 2.2. Исходно-разрешительная документация
- 2.3. Графические материалы:
 - Лист 1 Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:1000
 - Лист 2 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки, М 1:1000
 - Лист 3 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на территории, М 1:1000
 - Лист 4 Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000
 - Лист 5 Схема архитектурно-планировочной организации земельного участка, М 1:1000
 - Лист 6 Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:1000
 - Лист 7 Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000

Том 3.

Проект межевания территории

- 3.1. Пояснительная записка
- 3.2. Исходно-разрешительная документация
- 3.3. Графические материалы:
 - Лист 1 Чертеж межевания территории, М 1:1000

						Проект планировки и межевания территории квартала №8 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Звездная, Центральная, Солнечная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		2

СОДЕРЖАНИЕ

		стр.
	Титульный лист	
	Состав документации по планировке территории	2
	Содержание тома	3
1	Общие положения	4
2	Описание проектных решений	4
3	Сведения о земельных участках, расположенных в границах проектирования	5
4	Сведения о формируемых земельных участках	9
5	Обоснование выбора границ и площади образуемых земельных участков	9
6	Вид разрешенного использования	10
7	Планировочные ограничения развития территории	10
	Приложения	
	Приложение 1	11
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории, М1:1000	

1. Общие положения

Проект межевания территории в отношении территории, ограниченной улицами Звездная, Центральная, Солнечная и Спортивная разработан ООО «ПИГ-Земля» в составе проекта планировки территории по данному объекту в соответствии с действующим законодательством.

Проект межевания территории разработан в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам для строительства, а также размещения объектов капитального строительства местного значения.

Планируемая территория расположена в южном районе жилой застройки закрытого административно-территориального образования (ЗАТО) города Зеленогорска Красноярского края. Квартал застроен индивидуальными жилыми домами. Участок ограничен ул. Звездная, ул. Центральной, ул. Солнечной, ул. Спортивной.

Проект межевания территории выполнен на основании материалов инженерно-геодезических изысканий.

Документация выполнена в соответствии с нормами действующего законодательства:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 N 221-ФЗ;
- Федеральный закон "О землеустройстве" от 18.06.2001 г. N 78-ФЗ;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), утвержденный Министерством регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 г. № 820;
- Постановление Правительства Красноярского края "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Красноярского края" от 23.12.2014 г. № 631-п.

2. Описание проектных решений

Проектные предложения по межеванию территории сформированы на основании проекта планировки с целью установления:

- границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства,
- границ незастроенных земельных участков,
- границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и для строительства,

						Проект планировки и межевания территории квартала №8 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Звездная, Центральная, Солнечная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		4

- границ территорий общего пользования.

В проекте межевания территории отображены красные линии и линии отступа от красных линий, установленные в проекте планировки, учтены зоны с особыми условиями использования территории.

Границы расчетной территории проходят по границе кадастрового квартала 24:59:0404008.

Проектом планировки и межевания предусмотрены транспортные связи между всеми объектами в границах планируемой территории и выезды за ее пределы.

Расстояния между жилыми домами и общественными зданиями, а также производственными зданиями соответствуют нормативным требованиям пожарной безопасности при градостроительной деятельности.

3. Сведения о земельных участках, расположенных в границах проектирования

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 4, 14) для разработки проекта межевания территории были заказаны и получены выписки из государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав на недвижимое имущество в отношении земельных участков, расположенных в границах планировочной территории.

Территория, подлежащая планировке, расположена в кадастровом квартале: 24:59:0404008.

Характеристика земельных участков, стоящих на кадастровом учете и попадающих в границы проекта межевания территории, приведена в таблице 1.

Характеристика земельных участков в границах планировочной территории

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер участка/единого землепользования	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	24:59:0404008:3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Красноярский край, г. Зеленогорск, в районе ул. Солнечная Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск	для индивидуальной жилой застройки	1400
2	24:59:0404008:4	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир кр. Красноярский г. Зеленогорск в районе ул. Солнечная. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск	для индивидуальной жилой застройки	1000

						Проект планировки и межевания территории квартала №8 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Звездная, Центральная, Солнечная и Спортивная	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

3	24:59: 0404008:8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир кр. Красноярский г. Зеленогорск в районе ул. Солнечная. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г Зеленогорск	для индивидуальной жилой застройки	1000
4	24:59: 0404008:6	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир кр. Красноярский г. Зеленогорск в районе ул. Солнечная. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск	для малоэтажной застройки	1000
5	24:59:0404008:7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск в районе ул. Солнечная	для малоэтажной застройки	1000
6	24:59:0404008:5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск в районе ул. Солнечная	для индивидуальной жилой застройки	1000
7	24:59:0404008:20	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Зеленогорск пос. индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №1		1458
8	24:59:0404008:21	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск, пос. индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №20	Для объектов жилой застройки	1458
9	24:59:0404008:25	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск, пос. индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №2	Для объектов жилой застройки	1404
10	24:59:0404008:16	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир кр. Красноярский г. Зеленогорск пос. индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №3 Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г Зеленогорск	Для объектов жилой застройки	1404

11	24:59:0404008:22	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: г Зеленогорск пос. индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №4	Для объектов жилой застройки	1404
12	24:59:0404008:14	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Зеленогорск пос. индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №5	Для индивидуальной жилой застройки	1404
13	24:59:0404008:19	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, пос. индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №6	Для объектов жилой застройки	1404
14	24:59:0404008:28	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Зеленогорск пос. индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №7	Для объектов жилой застройки	1404
15	24:59:0404008:12	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск, пос. индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №8	Для объектов жилой застройки	1404
16	24:59:0404008:26	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск, пос. индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №9	Для объектов жилой застройки	1404
17	24:59:0404008:23	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г Зеленогорск пос. на 1000 дворов, квартал №8, участок №19	Для объектов жилой застройки	1404
18	24:59:0404008:15	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск пос. на 1000 дворов, квартал №8, участок № 18	Для объектов индивидуальной жилой застройки	1404

19	24:59:0404008:27	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, поселок индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал № 8, участок №17	Для объектов жилой застройки	1404
20	24:59:0404008:11	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, поселок индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал № 8, участок № 16	Для объектов жилой застройки	1404
21	24:59:0404008:10	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, поселок индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал № 8, участок № 15	Для объектов жилой застройки	1404
22	24:59:0404008:24	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, поселок индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал № 8, участок № 14	Для объектов жилой застройки	1404
23	24:59:0404008:13	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Зеленогорск, поселок на 1000 дворов, квартал № 8, участок № 13	Для объектов жилой застройки	1404
24	24:59:0404008:17	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, поселок индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал № 8, участок № 12	Для объектов жилой застройки	1404
25	24:59:0404008:18	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, поселок индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал № 8, участок № 11	Для объектов жилой застройки	1000
26	24:59:0000000:17370	Россия, Красноярский край, г.Зеленогорск, поселок индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, квартал №8, участок №10	Для объектов жилой	1431

						Проект планировки и межевания территории квартала №8 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Звездная, Центральная, Солнечная и Спортивная	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

			застройки	
--	--	--	-----------	--

4.Сведения о формируемых земельных участках

В проекте межевания территории определено местоположения границ образуемых земельных участков общего пользования (дороги, улицы, газоны, озеленение, коммунальное обслуживание). Участки образуются из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Экспликация земельных участков, подлежащих формированию в проекте, представлена в таблице 2.

Экспликация формируемых земельных участков

Таблица 2

№ п/п	Обозначение участка	Объект/адрес	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м	Способ образования земельного участка, категория земель
1	ЗУ1	Сквер, в районе ул. Солнечная,32	Земельные участки (территории) общего пользования	10146	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, категория земель: земли населенных пунктов
2	ЗУ2	Территория общественного центра	Магазины	7681	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, категория земель: земли населенных пунктов
3	ЗУ3	Территория детского сада	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	7793	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, категория земель: земли населенных пунктов

5. Обоснование выбора границ и площади образуемых земельных участков

В проекте межевания территории формированию подлежали земельные участки под индивидуальные жилые дома. Границы участков были определены исходя из:

- сложившейся застройки, имея привязки к существующим земельным участкам стоящих на государственном кадастровом учете, проездам, т.д.;
- установленных в проекте планировки красных линий;
- границ существующих земельных участков стоящих на государственном кадастровом учете;

						Проект планировки и межевания территории квартала №8 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Звездная, Центральная, Солнечная и Спортивная	Лист 9
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

При формировании участков был соблюден принцип рационального распределения территории с учетом ее существующего использования.

6. Вид разрешенного использования формируемых земельных участков

Земельные участки согласно единому классификатору видов разрешенного использования (Приказ Минэкономразвития РФ № 540 от 01.09.2014) были распределены на следующие группы:

- для индивидуального жилищного строительства. Данный вид разрешенного использования включает:

Предельные размеры земельного участка:

- площадь - от 600 кв. метров до 2500 кв. метров;
- ширина - не менее 25 метров.

Минимальные отступы от границы земельного участка до индивидуального жилого дома - 3 метра. Минимальный отступ от красной линии до линии регулирования застройки, являющейся границей застройки (далее – линия регулирования застройки) - 3 метра, предельное (максимальное) количество надземных этажей – 3, максимальная высота – 20 метров.

7. Планировочные ограничения развития территории

Планировочными ограничениями на данной территории являются:

- красные линии;
- линии отступа от красных линий (линии регулирования застройки);
- охранный зона электрокабеля – 0,6 м.;
- охранный зона трансформаторных подстанций;
- минимально-допустимое расстояние от хозяйственно-бытовой сети канализации до зданий и сооружений (самотечные – 3 м.; напорная – 6 м.);
- минимально-допустимое расстояние от сети водопровода до зданий и сооружений – 5 м.;

Территорий объектов культурного наследия в границах проекта межевания не установлено.

						Проект планировки и межевания территории квартала №8 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Звездная, Центральная, Солнечная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		10

ПРИЛОЖЕНИЯ

						Проект планировки и межевания территории квартала №8 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов, ограниченной улицами Звездная, Центральная, Солнечная и Спортивная	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		11

Координаты поворотных точек проектируемых красных линий

№ точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	713368,33	20316,62	104°44'40"	212,70
2	713314,20	20522,31	14°30'54"	7,40
3	713321,36	20524,17	104°30'53"	47,00
4	713309,58	20569,66	194°31'28"	171,56
5	713143,50	20526,64	194°39'29"	42,44
6	713102,44	20515,9	104°26'11"	3,36
7	713101,60	20519,15	194°26'17"	133,01
8	712972,79	20485,99	284°26'23"	261,50
9	713038,00	20232,75	14°14'47"	340,81
1	713368,33	20316,62		

Общая площадь: 88842 кв.м

Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка :ЗУ1 по адресу: сквер, в районе ул. Солнечная, 32

№ точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	713368,33	20316,62	104°44'40"	205,69
2	713315,98	20515,54	194°30'38"	44,13
3	713273,26	20504,48	242°03'02"	6,55
4	713270,19	20498,70	271°38'29"	6,55
5	713270,38	20492,15	285°06'22"	194,16
6	713320,97	20304,70	14°07'29"	48,83
1	713368,33	20316,62		

Общая площадь: 10146 кв.м

Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка ЗУ2

№ точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	713307,01	20301,19	105°18'39"	89,76
2	713283,31	20387,76	194°07'29"	85,49
3	713200,40	20366,90	285°10'30"	89,75
4	713223,89	20280,27	14°07'29"	85,71
1	713307,01	20301,19		

Общая площадь: 7681 кв.м

Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка ЗУ3

№ точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	713279,10	20404,74	105°20'18"	91,08
2	713255,01	20492,58	194°07'29"	85,45
3	713172,14	20471,72	285°10'29"	91,07
4	713195,98	20383,83	14°07'29"	85,71
1	713279,10	20404,74		

Общая площадь: 7793 кв.м