

Приложение
к постановлению Администрации
ЗАТО г. Зеленогорска
от **20.10.2021** № **158-п**

Общество с ограниченной ответственностью
«Геокомплекс»
ООО «Геокомплекс»
Россия, 660079, г. Красноярск, ул. 60 лет Октября, д.114, пом.53
Тел. 8(3912)29-43-503, e-mail: geokompleks-59@yandex.ru

**Проект планировки и проект межевания территории
микрорайона № 23 города Зеленогорска
Красноярского края**



Проект межевания территории

Том 3

11-2020-ППМ

Зеленогорск 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Геокомплекс»

ООО «Геокомплекс»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Микрорайон № 23 города Зеленогорска Красноярского края

03-2020-ППМ

ТОМ 3

Проект межевания территории

Директор

Инженер

Т.М. Тумакова

А.А. Черных

Красноярск, 2020 г.

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		2

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

Основная часть проекта планировки территории

- 1.1 Пояснительная записка
- 1.2 Графические материалы:
 - Лист 1 Чертеж планировки территории, М 1:2000
 - Лист 2 Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000

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 1:10000
 - Лист 2 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки, М 1:2000
 - Лист 3 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на территории, М 1:2000
 - Лист 4 Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000
 - Лист 5 Схема архитектурно-планировочной организации земельного участка, М 1:2000
 - Лист 6 Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000
 - Лист 7 Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000

Том 3

Проект межевания территории

- 3.1 Пояснительная записка
- 3.2 Графические материалы:
 - Лист 1 Чертеж межевания территории, М 1:2000

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	4
	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	5
1.	Общие положения	6
2.	Описание проектных решений	7
3.	Сведения о земельных участках, расположенных в границах проектирования	8
4.	Сведения о формируемых земельных участках	12
5.	Обоснование выбора границ и площади образуемых земельных участков	14
6.	Виды разрешенного использования формируемых земельных участков	23
7.	Планировочные ограничения развития территории	24
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
	Приложение 1 Каталог координат поворотных точек проектируемых красных линий	27
	Приложение 2 Каталоги координат поворотных точек границ формируемых земельных участков	29
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
Лист 1	Чертеж межевания территории, М 1:2000	64

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

1. Общие положения

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края выполнена ООО «Геокомплекс» на основании муниципального контракта на выполнение работ по разработке проекта планировки территорий и проекта межевания территорий города Зеленогорска Красноярского края, заключенного с Муниципальным казенным учреждением «Центр учета городских земель».

Основанием для разработки документации служит муниципальный контракт № 53-3 на выполнение работ по разработке проекта планировки территорий и проекта межевания территорий города Зеленогорска Красноярского края.

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

Объектом градостроительного планирования является территория микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края. Территория застроена среднеэтажными многоквартирными домами и объектами коммунального назначения. Участок ограничен улицами Полоскова, Парковая, Набережная. Площадь территории составляет 33,22 га.

Проект межевания выполнен на основании материалов инженерно-геодезических изысканий (актуализированная топографическая съемка в М 1:500).

Документация выполнена в соответствии с нормами действующего законодательства:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

– Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 N 1034/пр.

– Постановление Правительства Красноярского края от 23.12.2014 № 631-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Красноярского края».

– Свод правил СП 30-101-98. «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденный Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 N 59.

– Свод правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденный Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288.

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 юридическим лицам для строительства;
- границ территорий общего пользования;
- зон действия публичных сервитутов.

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 микрорайона проходят по границам кадастрового квартала 24:59:0303041.

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

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

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

Проектом межевания планируется формирование 3 участка для размещения многоквартирных домов, 1 участок под здание магазина.

Для беспрепятственного проезда и прохода в границах территории межевания предусмотрена установка сервитутов.

3. Сведения о земельных участках, расположенных в границах проектирования

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и техническим заданием 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, состоит из земель кадастрового квартала 24:59:0303041.

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
Земельные участки под объектами социально-культурного и коммунально-бытового, складского назначения				
1	24:59:0303041:2	Красноярский край, г Зеленогорск	для строительства школы на 33 класса в мкр. 22-23	28600
2	24:59:0303041:121	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, микрорайон 23	для строительства здания торгово-развлекательного комплекса	13 909
3	24:59:0303041:60	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, в районе здания № 78А по ул. Набережная	Для объектов общественно-делового значения	150

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

4	24:59:0303041:8	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, микрорайон №23	Для объектов жилой застройки	7 795	
5	24:59:0303041:9	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, микрорайон 23	Для объектов жилой застройки	7 537	
6	24:59:0303041:7	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, микрорайон №23	Для объектов жилой застройки	9 278	
7	24:59:0303041:6	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск	для размещения объекта: Здание трансформаторной подстанции РТП-230	419	
8	24:59:0303041:17	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, в микрорайоне 22-23, на остановке общественного транспорта, в районе жилого дома № 76 по ул. Набережная	для установки остановочного комплекса	36	
9	24:59:0303041:22	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, в районе ул. Парковая, 72	для размещения объектов розничной торговли	728	
10	24:59:0303041:10	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск	для проведения изыскательских работ по объекту Строительство жилого дома № 14 в микрорайоне 22-23	6 731	
11	24:59:0303041:11	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск	для проведения изыскательских работ по объекту Строительство жилого дома № 12 в микрорайоне 22-23	9 843	
Земельные участки под линейными объектами инженерной и транспортной инфраструктуры					
1	24:59:0303041:14	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, микрорайон №23	для строительства сооружения: наружные инженерные сети по объекту Строительство внешнего инженерного обеспечения в микрорайоне 23	7 993	
2	24:59:0303041:19	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, микрорайон №23	Под иными объектами специального назначения	386	
3	24:59:0303041:20	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, микрорайон №23	для строительства сооружений: сеть бытовой канализации, сеть ливневой канализации, наружной	6956	
				Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					8

			сети водопровода, сети наружного освещения по объекту: "Строительство внешнего инженерного обеспечения в микрорайоне 23	
4	24:59:0303041:21	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, микрорайон 23	для строительства сооружений: сеть бытовой канализации, сеть ливневой канализации, наружной сети водопровода, сети наружного освещения по объекту: Строительство внешнего инженерного обеспечения в микрорайоне 23	626
5	24:59:0303041:1	Красноярский край, г. Зеленогорск	для размещения открытой стоянки на 300 автомобилей	10125
6	24:59:0303041:3	Красноярский край, г. Зеленогорск, центральная зона города	для автодороги ул. Парковая	3642
7	24:59:0000000:103	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, ул. Парковая от пересечения с ул. Полоскова до ул. № 25	для строительства сооружения: автодорога	4990
8	24:59:0303041:24	Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск, кадастровый квартал №24:59:0303041, автодорога №3	для автомобильной дороги общего пользования	6576

Подлежат снятию с государственного кадастрового учета земельные участки с кадастровыми номерами - 24:59:0303041:1, 24:59:0303041:2, земельный участок под нестационарным торговым объектом с кадастровым номером 24:59:0303041:17.

Остальные земельные участки остаются без изменений.

4. Сведения о формируемых земельных участках

В проекте межевания территории формированию подлежали земельные участки под многоквартирными жилыми домами, электрическими трансформаторными подстанциями. Экспликация земельных участков, подлежащих формированию в проекте, представлена в таблице 2.

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		9

Экспликация формируемых земельных участков

Таблица 2

№ п/п	Обозначение участка	Объект / адрес	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Способ образования земельного участка, категория земель
1	ЗУ1	Жилой дом, Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Зеленогорск, г. Зеленогорск, ул. Парковая, земельный участок N 72	9276	Среднеэтажная жилая застройка	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, категория земель – земли населенных пунктов
2	ЗУ2	Жилой дом, Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Зеленогорск, г. Зеленогорск, ул. Парковая, земельный участок N 74	11043	Среднеэтажная жилая застройка	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, категория земель – земли населенных пунктов
3	ЗУ3	Здание магазина, Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Зеленогорск, г. Зеленогорск, ул. Полоскова, земельный участок N 14	10823	Магазины	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, категория земель – земли населенных пунктов
3	ЗУ4	Здание магазина, Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Зеленогорск, г. Зеленогорск, ул. Парковая, земельный участок N 70А	994	Благоустройство территории (код 12.0.2)	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 подлежали формированию земельные участки под многоквартирными жилыми домами. Границы участков были определены исходя из:

- сложившейся застройки, используя привязки к существующим и планируемым объектам капитального строительства, проездам, тротуарам и т.д.;
- установленных в проекте планировки красных линий;
- границ существующих земельных участков объектов социально-культурного и бытового назначения, стоящих на государственном кадастровом учете;

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края						Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10

- нормативно определенной площади участка исходя из площади квартир в доме;
- обеспечения земельного участка необходимыми объектами и территориями (парковочные места, общественные площадки), определенными соответствующими нормами.

При формировании участков был соблюден принцип рационального распределения территории с учетом ее существующего использования, а также обеспечения беспрепятственного доступа на все земельные участки с территории общего пользования.

Межевание было проведено с учетом установленных в проекте планировки территории общих архитектурно-планировочных решений, исходя из принципа сохранения существующей застройки и действующего землеотвода, а также с учетом перспективного развития транспортной и инженерной инфраструктуры, в частности:

- расширение существующих дорог и внутриквартальных проездов для обеспечения беспрепятственного проезда легковых автомобилей и пожарных машин согласно нормам действующего законодательства;
- устройство парковочных мест в границах образуемых земельных участков;
- устройство новых пешеходных дорожек для обеспечения доступа ко всем объектам капитального строительства жилого или общественного назначения.

Согласно своду правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденному Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288, ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;
- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно.

В местах, где твердое покрытие проезда к зданию отсутствует, подъезд пожарной техники будет осуществлен с территории газона. Ширина такого подъезда составляет 5 м, а сам грунт вокруг дома должен быть уплотнен и на расстоянии 8,5 м и 9,2 м в зависимости от высоты здания не должен иметь капитальных строений и деревьев.

Данные значения также учитывались при установке границ земельных участков жилых домов.

В таблице 3 представлена информация о существующих объектах капитального строительства – жилых домах согласно их установленному местоположению (адресам) с указанием фактических данных (год постройки,

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		11

этажность, площадь застройки и т.д.) и сравнительного анализа фактической и нормативной площади всех формируемых земельных участков для размещения многоквартирных домов и числа проживающих.

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		12

Характеристика формируемых земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 3

№пп	адрес дома	Год постройки	Кол-во этажей	Площадь застройки	Общая площадь квартир м2	Удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1м2 общей площади жилых помещений	Нормативный (минимальный) размер земельного участка (м2)	Фактический размер земельного участка (м2)	Число Проживающих норматив (18 кв,м,/ чел)	Число проживающих фактически	Площадь земельного участка на 1 человека нормативная (кв,м,)	Площадь земельного участка на 1 человека фактическая (кв,м,)	Площадь ЗУ (кв,м, 1 чел) факт без ЗУ под зданием
ЗУ1	ул, Парковая, д. 72	2007	5	2617	6915,7	0,92	6362,44	9276	384	271	16,57	34,23	24,57
ЗУ2	ул, Парковая, д. 74	2011	4	2528	6485,7	0,92	5966,84	11043	360	300	16,57	36,81	28,38

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Эгеногорска Красноярского края						Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	13

Расчет нормативно-необходимой территории земельных участков существующих жилых зданий проводился в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденным Приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 № 59. Расчет проводился исходя из общей площади существующих квартир жилых домов через удельные показатели земельной доли, представленные в таблице 4.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий разной этажности

Таблица 4

	Этажность														
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22
1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП II- К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	-	-	-				
1975 г. <u>СНиП II-60- 75</u>	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	-					
<u>ВСН 2-85</u>	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64
1994 г. МГСН-1.01- 94	3,57 -	1,85 -	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92														
**Рекоменд уемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиу мах	1,5			0,88				0,65			0,45				

При этом, в соответствии с пунктом «ж» статьи 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, придомовая территория должна состоять из:

- участка земли, на котором возведен объект недвижимости;
- «зеленых» зон и прочих элементов озеленения и благоустройства;
- спортивных и детских площадок;
- парковочных мест, коллективных стоянок и гаражей для автомобилей;
- сушилок для белья;
- трансформаторные подстанции и тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома;
- пожарных проездов.

Все перечисленные объекты должны располагаться в пределах границ каждого формируемого земельного участка для обеспечения социальных и бытовых нужд жителей.

В соответствии с пунктом 2.7 постановления Правительства Красноярского края от 23.12.2014 № 631-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Красноярского края» были определены нормативы обеспеченности площадками общего пользования различного назначения: территорий площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, для выгула собак.

Нормы расчета для площадок представлены в таблице 5.

Минимально допустимые размеры площадок общего пользования различного функционального назначения, размещаемых на территории многоквартирной жилой застройки без приквартирных участков, следует принимать в соответствии со значениями, приведенными ниже.

Таблица 5

Площадки, размещаемые на территории жилой застройки	Минимальный расчетный размер площадки, квадратных метров на 1 человека, проживающего на территории квартала (микрорайона)	Минимально допустимый размер одной площадки, квадратных метров	Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий, метров
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	30	12
Для отдыха взрослого населения		0,1	10
Для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик*)		2,0	10-40
Для хозяйственных целей	0,3	10	20
Для выгула собак	0,1	25	40
Для стоянки автомашин	0,8	10,6	по санитарным нормативам
Итого	4,0	190,6	-

В связи с отсутствием демографических данных населения территории при расчете площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста было принято 10% детей от общего населения микрорайона. Общее число детей ориентировочно составляет 15% от общего населения.

Для расчета площадок отдыха взрослого населения было принято трудоспособное население, а также пенсионеры, что составляет порядка 85% от общего числа населения.

При расчете спортивных площадок было принято 65% от общего населения (трудоспособное население). Для остальных площадок при расчете учитывается 100% населения.

Нормативно необходимые площади были получены путем умножения числа населения (процент от общего числа фактического населения) на соответствующий нормативный показатель согласно региональным нормативам Красноярского края.

При этом допускается уменьшение, но не более чем на 50 % удельных размеров площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса квартала (микрорайона) для школьников и населения.

Расчет необходимого количества машиномест был определен в соответствии региональными нормативами градостроительного проектирования Красноярского края согласно занимаемой ими площади в квадратных метрах. При этом усредненная площадь 1 машиноместа легкового автомобиля согласно методическим рекомендациям по проектированию площадок для стоянок автомобилей и автобусных остановок, зависит от расстановки автомобилей относительно проездов, и составляет 18 м² при постановке автомобилей под углом в 45°, 16 м² - при постановке автомобилей под углом в 60° и 13 м² при постановке под углом в 90°.

В таблице 6 приведены основные нормируемые показатели площадок и стоянки для машин, необходимые для обеспечения придомового обслуживания многоквартирного жилого дома.

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		16

Нормируемые показатели обеспеченности формируемых земельных участков площадками общего пользования и стоянками

Таблица 2

	ул. Парковая, 72		ул. Парковая, 74									
население, чел.	271		300									
территория, кв.м	сущ.	расчет	сущ.	расчет								
детские		197,4		202,3								
для взрослых		28,2		28,9								
физкультура		282		289								
хоз.цели и собаки		112,8		115,6								
автостоянки		225,6		231,2								

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края

Лист

17

6. Виды разрешенного использования формируемых земельных участков

Все земельные участки согласно единому классификатору видов разрешенного использования (Приказ Росреестра от 10.11.2020 № ПИ/0412) были распределены на следующие группы:

1. Жилая застройка (среднеэтажная жилая застройка, обслуживание жилой застройки).

2. Общественное использование объектов капитального строительства (коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, здравоохранение, дошкольное, начальное, среднее общее образование).

3. Предпринимательство (объекты торговли, торговые центры, магазины, общественное питание, развлечения).

4. Земельные участки (территории) общего пользования, предназначенные для размещения объектов улично-дорожной сети, скверов, бульваров, площадей, малых архитектурных форм.

В проекте межевания формированию подлежали земельные участки под многоквартирными жилыми домами ЗУ1-ЗУ2, которым при постановке на государственный кадастровый учет согласно единому классификатору видов разрешенного использования будет присвоен вид разрешенного использования - среднеэтажная жилая застройка (код 2.5). Данный вид разрешенного использования включает:

- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);

- благоустройство и озеленение;

- размещение подземных гаражей и автостоянок;

- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Формируемому земельному участку ЗУ3 для размещения магазина будет присвоен вид разрешенного использования магазина (код 4.4). Данный вид разрешенного использования включает в себя размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		18

7. Планировочные ограничения развития территории

К планировочным ограничениям, действующим на территории проекта планировки микрорайона № 23, относятся:

- зоны размещения линейных объектов автотранспорта: улицы Набережная, Полоскова, Парковая;

– красные линии;

– линии отступа от красных линий;

– зона затопления и подтопления;

– охранные зоны электрических подстанций;

– минимально-допустимые расстояния:

• от сети электроснабжения до зданий и сооружений – 0,6 метра;

• от хозяйственно-бытовой сети канализации до зданий и сооружений (самотечные – 3 метра; напорная – 5 метров);

• от сети водопровода до зданий и сооружений – 5 метров;

• от теплосети до зданий и сооружений – 5 метров;

• от кабеля связи до зданий и сооружений – 0,6 метра;

Территорий объектов культурного наследия в границах проекта планировки не установлено.

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		19

Приложения

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		20

Координаты поворотных точек проектируемых красных линий

Номер точки	X	Y	Длина линии, м	Дирекционный угол
1	716256,27	18449,63	175,43	272° 38' 47"
2	716264,37	18274,39	633,56	272° 9' 59"
3	716288,32	17641,28	157,30	39° 43' 31"
4	716409,30	17741,81	146,16	35° 53' 52"
5	716527,70	17827,51	105,19	31° 3' 33"
6	716617,81	17881,78	63,35	28° 5' 24"
7	716673,70	17911,61	78,65	20° 34' 57"
8	716747,33	17939,26	186,80	92° 4' 4"
9	716740,59	18125,94	43,67	92° 29' 37"
10	716738,69	18169,57	63,68	92° 29' 35"
11	716735,92	18233,19	72,31	91° 6' 5"
12	716734,53	18305,49	11,64	92° 57' 21"
13	716733,93	18317,11	115,78	92° 59' 26"
14	716727,89	18432,73	15,29	92° 59' 56"
15	716727,09	18448,00	21,94	169° 55' 10"
16	716705,49	18451,84	19,99	123° 24' 43"
17	716653,90	18466,70	43,74	182° 19' 10"
18	716610,20	18464,93	5,61	182° 45' 37"
19	716604,60	18464,66	21,42	182° 18' 5"
20	716583,20	18463,80	6,31	183° 32' 33"
21	716576,90	18463,41	100,58	182° 21' 12"
22	716476,40	18459,28	11,01	182° 20' 33"
23	716465,40	18458,83	14,53	183° 23' 39"
24	716450,90	18457,97	5,90	180° 58' 16"
25	716445,00	18457,87	76,67	182° 29' 48"
26	716368,40	18454,53	2,60	181° 32' 32"
27	716365,80	18454,46	50,55	182° 26' 57"
28	716315,30	18452,30	59,09	182° 35' 23"
1	716256,27	18449,63		

Приложение 2

Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка ЗУ1 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Зеленогорск, г. Зеленогорск, ул. Парковая, земельный участок N 72

Номер точки	X	Y	Длина линии, м	Дирекционный угол
1	716611,45	18431,83	26,28	92° 12' 9"
2	716610,44	18458,09	144,63	182° 41' 27"
3	716465,97	18451,30	1,29	274° 25' 58"
4	716466,07	18450,01	23,82	273° 52' 30"
5	716467,68	18426,24	8,35	274° 3' 5"
6	716468,27	18417,91	11,83	331° 34' 17"
7	716478,67	18412,28	27,77	270° 53' 14"
8	716479,10	18384,51	11,08	12° 49' 54"
9	716489,90	18386,97	116,82	2° 26' 54"
10	716606,61	18391,96	0,93	2° 27' 46"
11	716607,54	18392,00	7,86	2° 37' 33"
12	716615,39	18392,36	34,73	90° 21' 47"
13	716615,17	18427,09	2,53	128° 5' 37"
14	716613,61	18429,08	3,50	128° 8' 53"
1	716611,45	18431,83		

Общая площадь: 9276 кв. м.

Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка ЗУ2 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Зеленогорск, г. Зеленогорск, ул. Парковая, земельный участок N 74

Номер точки	X	Y	Длина линии, м	Дирекционный угол
1	716459,89	18380,12	8,78	2° 28' 52"
2	716468,66	18380,50	11,18	21° 0' 42"
3	716479,10	18384,51	27,77	90° 53' 14"
4	716478,67	18412,28	11,83	151° 34' 17"
5	716468,27	18417,91	8,35	94° 3' 5"
6	716467,68	18426,24	23,82	93° 52' 30"
7	716466,07	18450,01	1,29	94° 25' 58"
8	716465,97	18451,30	1,29	274° 25' 58"
9	716466,07	18450,01	16,47	195° 38' 22"
10	716450,21	18445,57	146,94	182° 18' 46"
11	716303,39	18439,64	22,74	272° 17' 37"
12	716304,30	18416,92	11,77	271° 53' 58"
13	716304,69	18405,16	6,04	2° 39' 31"
14	716310,72	18405,44	36,78	272° 23' 2"
15	716312,25	18368,69	12,99	2° 30' 52"
16	716325,23	18369,26	7,07	47° 27' 53"
17	716330,01	18374,47	130,00	2° 29' 27"
1	716459,89	18380,12		

Общая площадь: 11043 кв. м.

						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона № 23 города Зеленогорска Красноярского края	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		22

Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка ЗУ3 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Зеленогорск, г. Зеленогорск, ул. Полоскова, земельный участок N 14

Номер точки	X	Y	Длина линии, м	Дирекционный угол
1	716653,30	18430,25	15,95	208° 12' 12"
2	716639,24	18422,71	49,35	271° 57' 45"
3	716640,93	18373,39	11,22	182° 27' 7"
4	716629,72	18372,91	5,25	273° 49' 17"
5	716630,07	18367,67	4,94	312° 42' 10"
6	716633,42	18364,04	33,28	272° 50' 30"
7	716635,07	18330,80	8,83	2° 59' 8"
8	716643,89	18331,26	3,99	273° 9' 50"
9	716644,11	18327,28	0,99	2° 18' 49"
10	716645,10	18327,32	3,82	272° 50' 51"
11	716645,29	18323,50	12,01	3° 3' 20"
12	716657,28	18324,14	8,30	272° 49' 53"
13	716657,69	18315,85	6,40	309° 48' 20"
14	716661,79	18310,93	67,05	1° 55' 54"
15	716728,80	18313,19	6,46	37° 23' 5"
16	716733,93	18317,11	115,78	92° 59' 26"
17	716727,89	18432,73	74,63	181° 54' 15"
1	716653,30	18430,25		

Общая площадь: 10823 кв. м.

Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка ЗУ4 по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Зеленогорск, г. Зеленогорск, ул. Парковая, земельный участок N 70А

Номер точки	X	Y	Длина линии, м	Дирекционный угол
1	716631,46	18451,05	1,72	182° 19' 50"
2	716629,74	18450,98	21,87	272° 15' 14"
3	716630,60	18429,13	22,73	2° 49' 29"
4	716653,30	18430,25	74,63	1° 54' 15"
5	716727,89	18432,73	8,40	92° 35' 36"
6	716727,51	18441,12	29,77	182° 26' 43"
7	716697,77	18439,85	14,21	93° 23' 16"
8	716696,93	18454,04	13,54	183° 23' 11"
9	716683,41	18453,24	14,00	272° 27' 21"
10	716684,01	18439,25	52,00	182° 25' 30"
11	716632,06	18437,05	14,01	92° 27' 15"
1	716631,46	18451,05		

Общая площадь: 994 кв. м.