



Утверждаю:

Директор ООО «СтройГеоКомплекс»

А.В. Шардаков

**Разработка проекта
планировки и проекта
межевания кварталов
14:14:050056, 14:14:050057,
14:14:050066 в г. Ленске**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

№ 22-14-16-ПМТ

Заказчик:

Муниципальное учреждение

«Комитет имущественных

отношений» муниципального

образования «Город Ленск»,

Новосибирск 2016

СОДЕРЖАНИЕ

№№ п/п	Наименование документов	Гриф, учётный №, обозначение	№ листов
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		22-14-16-ПМТ	
1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		3
1.1	Характеристика образуемых земельных участков		3
1.2	Характеристика зон с особыми условиями использования		5
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ			
	Чертеж межевания территории	22-14-16-ПМТ	

Взам... инв. №	Подп. и дата												
								22-14-16-ПМТ					
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания кварталов 14:14:050056, 14:14:050057, 14:14:050066 в г. Ленске				Стадия	Лист	Листов
	Директор		Шардаков			02.16					-	2	6
	Гл.инженер		Хертек			02.16					ООО «СГК»		
	Рук. ОРСП		Елисеев			02.16							

1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории разработан на основании проекта планировки территории кварталов 14:14:050056, 14:14:050057, 14:14:050066 г.Ленска в целях формирования земельных участков для запроектированной и существующей застройки территории, а также в целях внесения в ГКН сведений о проектируемых зонах с особыми условиями использования. При разработке проекта межевания территории учитывалась информация, приведенная в кадастровых планах территории от 14.01.2016 №14/15-344500, №14/15-344501, №14/15-344502, полученном в электронном виде, а так же правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Ленск» (далее ПЗЗ), утвержденные решением городского Совета депутатов МО «Город Ленск» от 20.05.2014 №12-3.

1.1 Характеристика образуемых земельных участков

Земельные участки образуются из земель кварталов 14:14:050056, 14:14:050057, 14:14:050066 категория земель «земли населенных пунктов». Разрешенное использование устанавливается в соответствии с ПЗЗ. Площади формируемых земельных участков соответствуют правилам землепользования и застройки, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для «многоквартирных жилых домов малой и средней этажности, включая блокированные» минимальная площадь застройки земельного участка не должна превышать 40% от площади земельного участка, а для «многоквартирных жилых домов высокой этажности (5-9 этажей)» - 45 % (ст. 31 ПЗЗ). Размер земельных участков для размещения многофункционального административного здания устанавливается проектом. Размер Площадь земельного участка для индивидуальных жилых домов минимальная- 0,06га, на территориях со сложившейся застройкой площадь земельного участка минимальная - 0,05га, максимальная площадь- 0,2га, либо определяется по фактически сложившимся границам. Расчет предельных значений образуемых земельных участков приведен в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение участка	Разрешенное использование		Нормативная площадь, кв.м.		Проектная площадь, кв.м.
		По ПЗЗ	По классификатору	Мин.	Макс.	
1	2	3	4	5	6	7
1	:ЗУ1	Жилые дома высокой этажности (5-9 этажей)	Для многоэтажной застройки	7067	-	15704
2	:ЗУ2	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	600	2000	939

Инв. № подл.		Подп. и дата		Взам., инв. №		Таблица 1																																																						
<table><tr><th rowspan="2">№ п/п</th><th rowspan="2">Обозначение участка</th><th colspan="2">Разрешенное использование</th><th colspan="2">Нормативная площадь, кв.м.</th><th rowspan="2">Проектная площадь, кв.м.</th></tr><tr><th>По ПЗЗ</th><th>По классификатору</th><th>Мин.</th><th>Макс.</th></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr><tr><td>1</td><td>:3У1</td><td>Жилые дома высокой этажности (5-9 этажей)</td><td>Для многоэтажной застройки</td><td>7067</td><td>-</td><td>15704</td></tr><tr><td>2</td><td>:3У2</td><td>Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)</td><td>Для индивидуальной жилой застройки</td><td>600</td><td>2000</td><td>939</td></tr></table>						№ п/п	Обозначение участка	Разрешенное использование		Нормативная площадь, кв.м.		Проектная площадь, кв.м.	По ПЗЗ	По классификатору	Мин.	Макс.	1	2	3	4	5	6	7	1	:3У1	Жилые дома высокой этажности (5-9 этажей)	Для многоэтажной застройки	7067	-	15704	2	:3У2	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	600	2000	939	<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>														Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	22-14-16-ПМТ		Лист
№ п/п	Обозначение участка	Разрешенное использование		Нормативная площадь, кв.м.				Проектная площадь, кв.м.																																																				
		По ПЗЗ	По классификатору	Мин.	Макс.																																																							
1	2	3	4	5	6	7																																																						
1	:3У1	Жилые дома высокой этажности (5-9 этажей)	Для многоэтажной застройки	7067	-	15704																																																						
2	:3У2	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	600	2000	939																																																						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																																																							
						3																																																						

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам., инв. №						

№ п/п	Обозначение участка	Разрешенное использование		Нормативная площадь, кв.м.		Проектная площадь, кв.м.
		По ПЗЗ	По классификатору	Мин.	Макс.	
1	2	3	4	5	6	7
3	:ЗУ3	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	600	2000	539
4	:ЗУ4	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	600	2000	1234
5	:ЗУ5	Жилые дома высокой этажности (5-9 этажей)	Для многоэтажной застройки	2590	-	5755
6	:ЗУ6	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	600	2000	738
7	:ЗУ7	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	600	2000	739
8	:ЗУ8	Жилые дома малой и средней этажности (2-4 этажа)	Для среднеэтажной застройки	1012	-	2248
9	:ЗУ9	Трансформаторная подстанция	Для размещения объектов электросетевого хозяйства	-	-	80
10	:ЗУ10	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	600	2000	1183
11	:ЗУ11	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	600	2000	830
12	:ЗУ12	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	500	2000	1050
13	:ЗУ13	Многофункциональное административное здание с парковками	Для размещения объектов делового значения, в том числе офисных центров	600	-	2415
14	:ЗУ14	Жилые дома высокой этажности (5-9 этажей)	Для многоэтажной застройки	1439	-	3197
15	:ЗУ15	Жилые дома высокой этажности (5-9 этажей)	Для многоэтажной застройки	1802	-	4005

№ п/п	Обозначение участка	Разрешенное использование		Нормативная площадь, кв.м.		Проектная площадь, кв.м.
		По ПЗЗ	По классификатору	Мин.	Макс.	
1	2	3	4	5	6	7
16	:ЗУ16	Жилые дома высокой этажности (5-9 этажей)	Для многоэтажной застройки	2512	-	15583
17	:ЗУ17	Жилые дома усадебного типа (1-3 этажа)	Для индивидуальной жилой застройки	500	2000	582

На основании утвержденного проекта планировки и проекта межевания с целью приведения в соответствие границ земельных участков в кадастровых кварталах 14:14:050056, 14:14:050057, 14:14:050066 необходимо выполнение комплексных кадастровых работ в соответствии с главой 4.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Земельные участки со следующими кадастровыми номерами перераспределяются с землями квартала в результате комплексных кадастровых работ:

14:14:050056:16, 14:14:050056:91, 14:14:050056:78; 14:14:050057:8; 14:14:050057:12; 14:14:050057:217; 14:14:050057:218, 14:14:050057:219, 14:14:050057:106; 14:14:050057:108; 14:14:050066:19; 14:14:050066:29, 14:14:050066:3, 14:14:050066:985, 14:14:050066:991, 14:14:050066:992; 14:14:050066:995, 14:14:050066:996, 14:14:050066:938, 14:14:050066:984, 14:14:050066:994, 14:14:050066:934, 14:14:050066:990, 14:14:050066:874, 14:14:050066:31, 14:14:050066:32, 14:14:050066:989, 14:14:050066:943;

Подлежат уточнению: 14:14:050056:7, 14:14:050056:12, 14:14:050056:9, 14:14:050056:20, 14:14:050056:2, 14:14:050056:25, 14:14:050022, 14:14:050057:3, 14:14:050057:4, 14:14:050057:83, 14:14:050057:11, 14:14:050057:10, 14:14:050057:214, 14:14:050057:7, 14:14:050057:84, 14:14:050057:82, 14:14:050057:107, 14:14:050057:9, 14:14:050057:101, 14:14:050066:44, 14:14:050066:45, 14:14:050066:22, 14:14:050066:876, 14:14:050066:34, 14:14:050066:38, 14:14:050066:64, 14:14:050066:39, 14:14:050066:877, 14:14:050066:24, 14:14:050066:25, 14:14:050066:873, 14:14:050066:993, 14:14:050066:20.

1.2 Характеристика зон с особыми условиями использования

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону от оси крайнего трубопровода в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

Постановлением Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков,

Взам., инв. №							Лист
	Подп. и дата						
Инв. № подл.							22-14-16-ПМТ
	Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
							5

расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 г. № 160 для кабельных линий устанавливается охранный зона в виде линии отстоящей от оси кабеля на 1 метр в обе стороны, для воздушных линий 0,4 кВ – 2 метра в обе от крайнего провода, для воздушных линий 6 кВ – 5 метров в обе от крайнего провода.

Санитарно-защитная зона устанавливается по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и для проектируемых канализационных насосных станций составляет:

- для КНС-1, КНС-2 – 15 метров;
- для КНС-3 – 20 метров.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» охранные зоны устанавливаются:

- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

Линии отступа от красных линий установлены ПЗЗ:

- от красных линий улиц 5 метров;
- от красных линий проездов 3 метра.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						22-14-16-ПМТ	Лист	
										6
			Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись		Дата	

