



ЗЕМЛЯ И НЕДВИЖИМОСТЬ

Общество с ограниченной ответственностью

Юридический адрес: 662710, Россия, Красноярский край, Шушенский район, р.п. Шушенское, ул. Пионерская, д. 11
662710, Россия, Красноярский край, Шушенский район, р.п. Шушенское, ул. Ленина, д. 69
ИНН 2442012574, КПП 244201001
Расчетный счет 40702810937280033870 Красноярская дирекция ЗАО КБ «Кедр» г. Красноярск
Корр/счет 30101810309000000415
ООО «Земля и Недвижимость», тел. 8 (39136) 2-44-40
Генеральный директор: Зеленовский Евгений Алексеевич, тел. 8-913-554-51-01

Утверждено
постановлением администрации
Ермаковского района
Красноярского края
от «__» _____ 2021 г. № ____

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
земельного участка под многоквартирным домом
в п. Большая Речка, ул. Ленина, д. 17,
Ермаковского района
Красноярского края
(утверждаемая часть)**

01.ПМТ.2021

Генеральный директор

Е.А. Зеленовский

Главный инженер проекта

И.А. Горинов

Инженер-геодезист

А.А. Босулаев

Заказчик: Воронина Нина Тимофеевна

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2021

Перв. примен.

Справ. №

Подпись и дата

Инв. № дубл.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



ЗЕМЛЯ И НЕДВИЖИМОСТЬ

Общество с ограниченной ответственностью

Юридический адрес: 662710, Россия, Красноярский край, Шушенский район, р.п. Шушенское, ул. Пионерская, д. 11
662710, Россия, Красноярский край, Шушенский район, р.п. Шушенское, ул. Ленина, д. 68
ИНН 2442012574, КПП 244201001
Расчетный счет 40702810937200033870 Красноярская дирекция ЗАО КБ «Кадр» г. Красноярск
Корр/счет 30101810300000000415
ООО «Земля и Недвижимость», тел. 8 (39138) 2-44-40
Генеральный директор: Зеленовский Евгений Алексеевич, тел. 8-913-554-51-01

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
земельного участка под многоквартирным домом
в п. Большая Речка, ул. Ленина, д.17, кв.2
Ермаковского района
Красноярского края
(утверждаемая часть)**

01.ПМТ.2021

					01.ПМТ.2021		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
Директор		Зеленовский		24.03.21	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Горинов		24.03.21		2	14
Геодезист		Босулаев		24.03.21	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ООО «Земля и Недвижимость»		

Содержание

Наименование	№ листа
Проект планировки территории	
1. Общие сведения	4
2. Исходные данные	4
3. Цели разработки проекта планировки территории	5
4. Сведения о планируемой территории	5
5. Параметры планировки территории	6
6. Предложения по установлению линий градостроительного регулирования	6
7. Предложения по установлению границ и разрешенного использования земельного участка	7
Проект межевания территории	
1. Общие положения	7
2. Цель разработки проекта межевания	8
3. Формирование земельного участка	9
Таблица 1. КАТАЛОГ КООРДИНАТ характерных точек земельного участка	10
4. Заключение о соответствии разработанной документации требованиям о градостроительной деятельности	11
Графическая часть	12
Схема ПЗЗ	
План территории объекта М 1:1000	

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие сведения

Проектная документация на формирование земельного участка территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Красноярский край, Ермаковский район, п. Большая Речка, ул. Ленина, д. 17, разработана ООО «Земля и Недвижимость» согласно договора № 4 от 17 января 2019 г. с собственником квартиры многоквартирного дома – Ворониной Н.Т.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации при утверждении проекта планировки территории утверждаются: красные линии; предложения по трассировке дорог, улиц; места размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; предложения по установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и реконструкции.

2. Исходные данные

Проект планировки территории разрабатывается в целях формирования земельного участка, занятого территорией многоквартирного дома.

Местоположение объекта: Красноярский край, Ермаковский район, п. Большая Речка, ул. Ленина, д. 17.

Нормативные правовые и нормативно-технические документы:

1.Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями).

2.Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ(с изменениями).

3.Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ.

4.Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 28.07.2007 № 221-ФЗ.

5.СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.

6.СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации

					01.ПМТ.2021	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

7. Правила землепользования и застройки Разъезженского сельского совета, Ермаковского района, Красноярского края;

В качестве исходных материалов и документов использовались:

-техническое задание на разработку проекта планировки и межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Красноярский край, Ермаковский район, п. Большая Речка, ул. Ленина, д. 17

- правила землепользования и застройки Разъезженского сельского совета, Ермаковского района, Красноярского края;

-сведения Государственного кадастра недвижимости: кадастровый план территории кадастрового квартала 24:13:2702001;

-материалы горизонтальной съемки, выполненные ООО «Земля и Недвижимость» в 2019 году;

3. Цели разработки проекта планировки территории

Документация по планировке территории выполнена в целях определения границ земельного участка, занимаемого многоквартирным домом, а также в целях:

установления линий градостроительного регулирования;

установления границ земельных участков, на которых расположены объекты строительства;

установления границ и разрешенного использования определяемых земельных участков;

4. Сведения о планируемой территории

Существующая застройка малоэтажными домами локализуется в восточной части кадастрового квартала. Эта часть территории частично благоустроена: имеются придомовые площадки, проезды, зеленые насаждения. Дома построены в 40-80 годах прошлого века, оснащены инженерными сетями.

На проектируемой территории расположен 1-этажный двухквартирный дом. На момент составления настоящей документации здание используется. Из коммуникаций подключено только электричество.

					01.ПМТ.2021	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

Проект планировки составлен с целью образования земельного участка и определения его границ в составе существующей застройки.

5. Параметры планировки территории

Согласно Правилам землепользования и застройки Разъезженского сельсовета проектируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами). Градостроительным регламентом данной зоны допускается размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки и объектов другого назначения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1): минимальный - 0,06 га, максимальный - 0,20 га;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются: для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1): отступ от красной линии до основных зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м, отступ от границ соседнего участка до основного здания, строения, сооружения - не менее 3 м; отступ от красной линии и границ соседних земельных участков для размещения хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража – не менее 1 м;

3) предельное количество надземных этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений: для вида разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1), - не более 4-х;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - не более 40%.

6. Предложения по установлению линий градостроительного регулирования

					01.ПМТ.2021	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

Задачей разработки проекта планировки территории является установление красных линий, составляющих внутренний каркас проектируемой территории с целью ее устойчивого развития, а также выделения территории общего пользования (территории, которой беспрепятственно может пользоваться неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды и т.д.), которая также является местом размещения линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных линейных сооружений.

Существующей градостроительной документацией Разъезженского сельсовета утвержденные красные линии отсутствуют.

Проектом планировки установление красных линий не предусмотрено.

7. Предложения по установлению границ и разрешенного использования земельного участка

Для формирования земельного участка, фактически занятого многоквартирным домом по адресу: Красноярский край, Ермаковский район, п. Большая Речка, ул. Ленина, д.17, предусматривается установить границы с учетом сложившейся застройки и фактического землепользования.

Для размещения многоквартирного дома образуется один земельный участок с разрешенным использованием «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)», площадью 1170 кв.м. из земель населенных пунктов, находящимися в неразграниченной государственной собственности.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие положения

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Красноярский край, Ермаковский район, п. Большая Речка, ул. Ленина, д. 17, разработан в соответствии с договором № 4 от 17 января 2019 г. заключенным с собственником квартиры многоквартирного дома – Ворониной Н.Т, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под нежилым зданием (складом) и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства

					01.ПМТ.2021	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);

4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89". Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);

6. Правила землепользования и застройки Разъезженского сельсовета Ермаковского района Красноярского края;

7. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.08.2012г. №518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке".

2. Цель разработки проекта межевания

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

					01.ПМТ.2021	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Целью подготовки проекта межевания является установление границы земельного участка и формирование земельного участка, как объекта государственного кадастрового учета.

Основными задачами проекта межевания территории являются формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома и определение местоположения его границ, установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка, соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения нежилого здания.

3. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами). Градостроительным регламентом данной зоны допускается размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки и объектов другого назначения.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена в том числе и для застройки многоквартирными жилыми домами до 4 этажей с минимальным размером земельного участка 0,06 га, максимальный - 0,20 га.

Проектом предусматривается формирование земельного участка, фактически занятого многоквартирным домом по адресу: п. Большая Речка, ул. Ленина, д. 17. Сведения о котором отсутствуют в государственном кадастре недвижимости.

Границы проектируемого земельного участка приняты с учетом сложившейся застройки и фактического землепользования в кадастровом квартале 24:13:2702001.

Проектом планировки и межевания территории предусматривается образование земельного участка, под условным номером :ЗУ1, формирующегося путем перераспределения земельного участка с

					01.ПМТ.2021	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9

кадастровым номером 24:13:2301001:986, с землями кадастрового квартала 24:13:2301001, с разрешённым использованием «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)», площадь участка составляет 1170 кв.м., земельный участок относится к землям государственной неразграниченной собственности.

Для образования земельного участка не требуется изъятие земель и земельных участков, не требуется перевод земель в иные категории.

Границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

**Сведения
об образуемом земельном участке**

Кадастровый номер (условный) ЗУ	Площадь кв.м.	Категория земель	Сведения о зарегистрированных правах	Вид разрешенного использования	Местоположение ЗУ
1	2	3	4	5	6
:ЗУ1	1170	Земли населенных пунктов	-	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	Красноярский край, Ермаковский район, п. Большая Речка, ул. Ленина, д.17

В таблице 1 представлен каталог координат характерных точек формируемого земельного участка.

**КАТАЛОГ КООРДИНАТ
характерных точек земельного участка**

Таблица 1.

Номера точек	Координаты		Длина линии, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	301019,57	68482,87	5,57
2	301013,99	68482,82	5,44
3	301008,58	68482,26	1,11
4	301008,45	68483,37	25,14
5	300983,35	68482,09	7,12
6	300976,29	68483,01	8,89
7	300967,39	68482,78	6,13
8	300967,88	68476,67	2,21
9	300965,68	68476,51	8,99

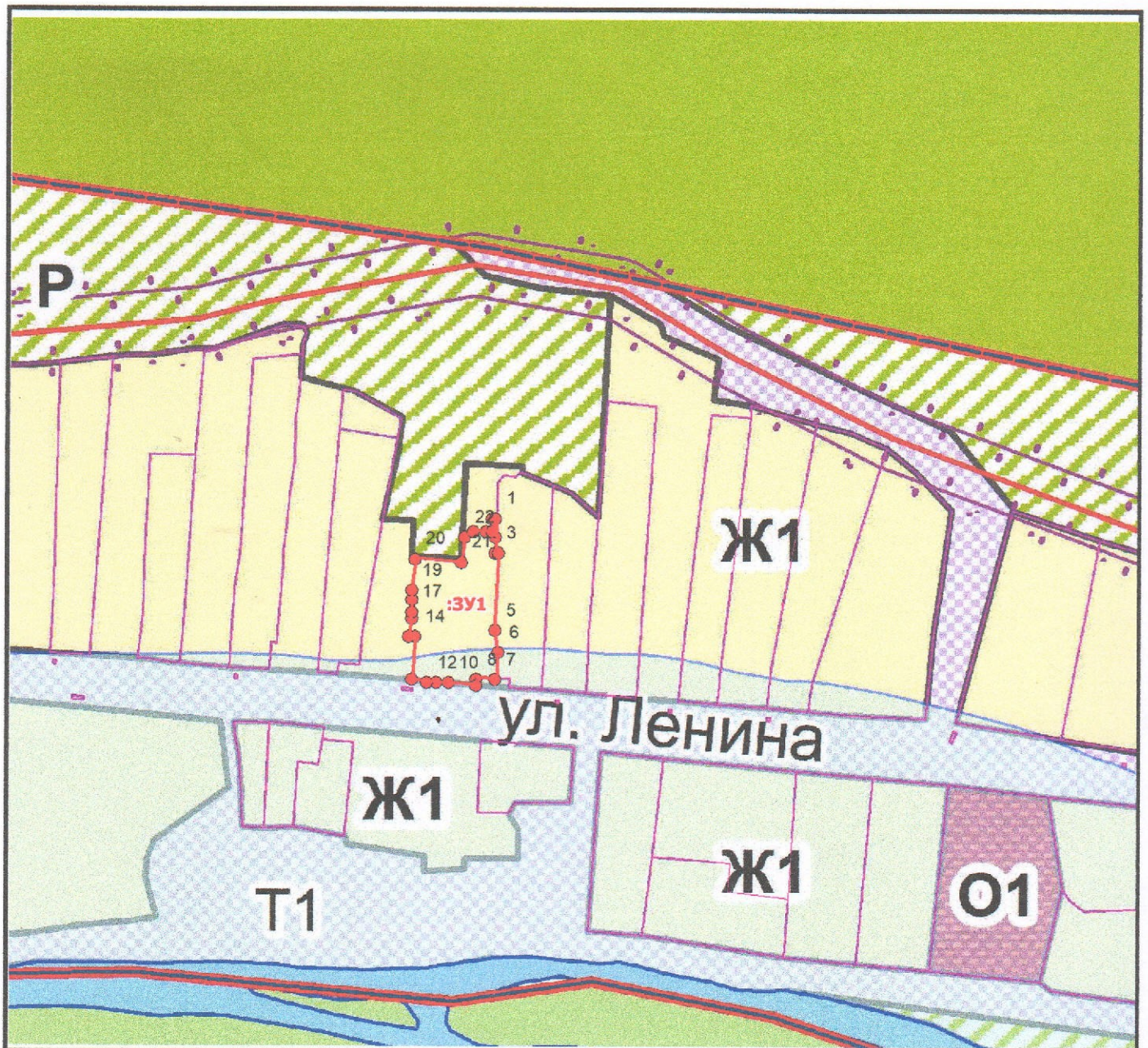
10	300966,12	68467,53	4
11	300966,28	68463,53	3,02
12	300966,63	68460,53	4,97
13	300967,05	68455,58	14,91
14	300981,95	68456,24	1,65
15	300981,95	68454,59	5,62
16	300987,54	68455,14	2,14
17	300989,68	68455,11	3,48
18	300993,15	68455,43	2,94
19	300996,08	68455,16	10,42
20	301006,42	68456,47	14,81
21	301005,25	68471,23	8,65
22	301013,84	68472,22	3,59
23	301015,03	68475,61	3,57
24	301015,27	68479,17	2,24
25	301015,09	68481,41	4,59
26	301019,67	68481,81	1,06
1	301019,57	68482,87	5,57

4. Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Документация по межеванию территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Красноярский край, Ермаковский район, п. Большая Речка, ул. Ленина, д. 17, выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с требованиями Федерального закона «384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», обеспечивающих безопасную эксплуатацию зданий, строений и сооружений и безопасное использование прилегающих к ним территорий с соблюдением технических условий.

**Графический материал
к основной части**

					01.ПМТ.2021	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектируемого земельного участка
- Граница учтенного земельного участка
- 1 Характерная точка границы
- :ЗУ1 Обозначение проектируемого ЗУ

					Проект планировки и проект межевания территории нежилого здания		
					Красноярский край, Ермаковский район, п. Большая Речка, ул. Ленина, д. 17		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
			<i>[Signature]</i>	24.03.21	ПМ	1	2
			<i>[Signature]</i>	24.03.21			
			<i>[Signature]</i>	24.03.21			
СХЕМА ПЗЗ					ООО «Земля и Недвижимость» с. Ермаковское. 2021 г.		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектируемого земельного участка
- Граница учтенного земельного участка
- 1 Характерная точка границы
- :ЗУ1 Обозначение проектируемого ЗУ
- 1170 кв.м. Площадь проектируемого ЗУ

Проект планировки и проект межевания территории нежилого здания

					Красноярский край, Ермаковский район, п. Большая Речка, ул. Ленина, д. 17	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		ПМ	2	2
Директор		Зеленовский	<i>[Signature]</i>	24.03.21				
ГИП		Горинов	<i>[Signature]</i>	24.03.21				
Геодезист		Босулаев	<i>[Signature]</i>	24.03.21				
					ПЛАН Масштаб 1:1000 Система координат: МСК-167	ООО «Земля и Недвижимость» с. Ермаковское. 2021 г.		