



ООО «Региональный кадастровый центр»

92-19.21.01-ППиМТ.ПЗ

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 56:21:3005001:832, для размещения многоквартирных жилых домов на территории муниципального образования Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

Том I

Основная часть

Директор

И. М. Новичков

Инженер-проектировщик

И. И. Файзуллин

Оренбург
2019

Состав проекта

Утверждаемая часть

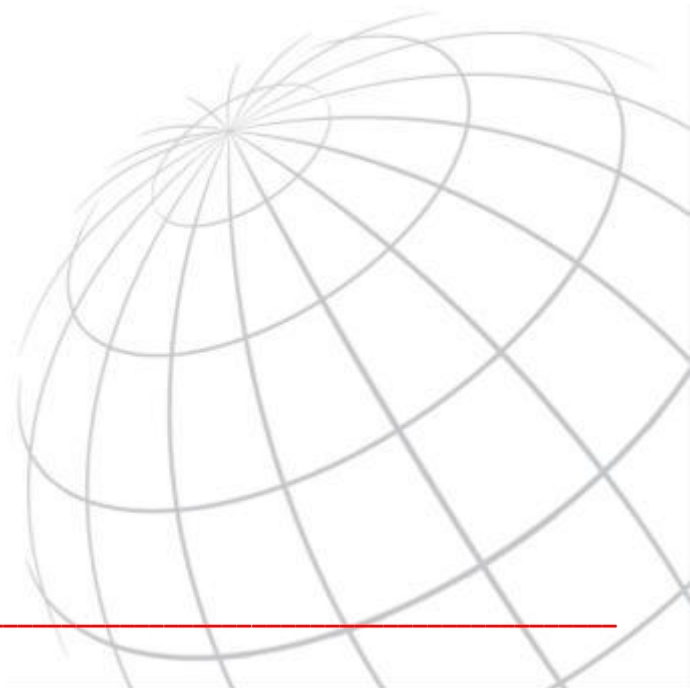
1. **Том I.** Положение о планировке территории
2. **Том I.** Чертежи.

Материалы по обоснованию

3. **Том II.** Материалы по обоснованию проекта (пояснительная записка).
4. **Том II.** Схемы.

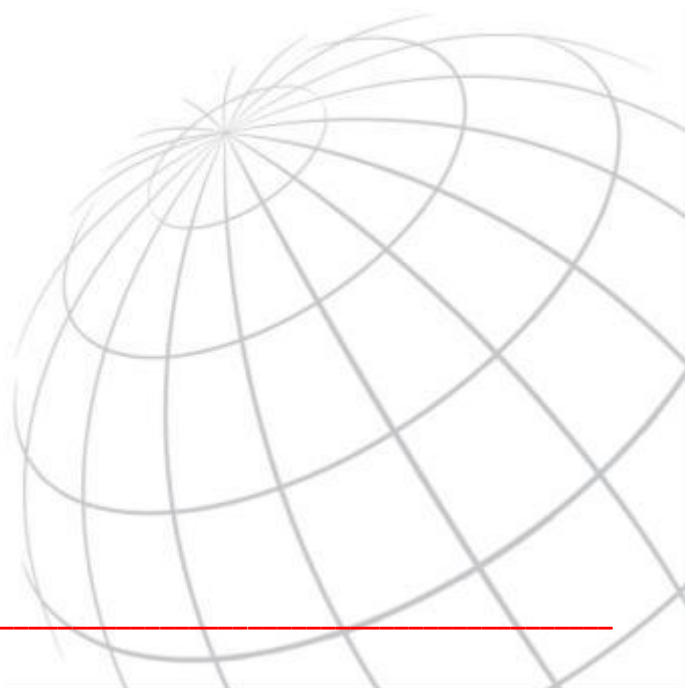
Электронная версия проекта

5. Текстовая часть в формате *.docx.
6. Графическая часть в виде файлов формата *.dwg (AutoCAD 2007).
7. Графическая часть в виде растровых изображений.



Состав графической части проекта

№ п/п	Наименование
	Утверждаемая (Основная) часть
1	Чертёж планировки территории (красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства), М 1:500
2	Разбивочный чертеж красных, М 1:500
3	Чертёж межевания территории (границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий, границы образуемых и изменяемых земельных участков, границы зон действия публичных сервитутов), М 1:500
	Материалы по обоснованию
4	Схема расположения объекта в структуре муниципального образования, б/м
5	Схема современного использования территории, М 1:500
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:500
7	Схема планировочной организации территории, М 1:500
8	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, М 1:500
9	Схема размещения объектов инженерного обеспечения, М 1:500
10	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:500



ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Характеристика современного использования территории.	6
Основные направления градостроительного развития территории	6
Основные положения.....	6
Планировочная организация территории и функциональное зонирование	6
Население и жилищный фонд.....	7
Расчёт учреждений обслуживания населения.....	7
Развитие улично-дорожной сети и системы транспортного обслуживания.....	9
Организация вывоза мусора.....	9
Развитие систем инженерно-технического обеспечения.....	10
Водоснабжение.....	10
Водоотведение.....	11
Газоснабжение.....	12
Электроснабжение	13
Охрана окружающей среды	14
Технико-экономические показатели развития территории	15
Проект межевания.....	16
Термины и определения	16
Принципы формирования земельных участков.....	17
Определение нормативных размеров земельных участков.....	17
Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства.....	18
Существующие земельные участки	18

Введение

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 56:21:3005001:832, для размещения многоквартирных жилых домов на территории муниципального образования Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области выполнено Обществом с ограниченной ответственностью «Региональный кадастровый центр» (ООО «РКЦ») на основании договора №92 от 26.06.2019 с Обществом с ограниченной ответственностью «ЖилСтройСити» (ООО ЖилСтройСити).

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Объектом градостроительного планирования является зона застройки малоэтажными жилыми домами земельного участка с кадастровым номером 56:21:3005001:832 для размещения многоквартирных домов.

Проект выполнен в соответствии с нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года, №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года, №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 25.6.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 23 июля 2008 года);
- Федеральным законом от 8.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ»;
- Закон Оренбургской области от 16.03.2007 №1037/288-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области»;

- Местные нормативы градостроительного проектирования МО Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утвержденные Решением Совета депутатов от 24.12.2014 №135.

Проектные решения выполнены с учётом положений ранее разработанной градостроительной документации:

- Схема территориального планирования МО Оренбургский район Оренбургской области, утвержденная Решением Совета депутатов от 05.06.2014 № 492;

- Генеральный план МО Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утвержденный Решением Совета депутатов от 18.10.2013 № 100;

- Правила землепользования и застройки МО Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утвержденные Решением Совета депутатов от 29.12.2014 №141.

Задачами проекта являются разработки проектных решений, обеспечивающих освоение в различных целях, реконструкцию и благоустройство существующей и проектируемой территории.

Генеральный план разработан на расчетный срок до 2030 г, перспективные показатели до 2040 года. Предложения генплана направлены на улучшение и развитие сложившейся планировочной структуры, сохранение природного каркаса и на качественные изменения среды Весеннего сельсовета. Согласно нормативам градостроительного проектирования жилищная обеспеченность (м² общей площади квартиры на 1 чел.) в муниципальном жилье – 18 кв. м. Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной жилой застройки на расчетный срок составят 35.0 га, на перспективу – 2040 г составит – 35,0 м².

Проект межевания территории выполнен на основе проекта планировки территории и представлен в полном объеме в пояснительной записке тома I и графическом материале.

Характеристика современного использования территории

Проектируемая зона застройки малоэтажными жилыми домами располагается в Оренбургской области, Оренбургского района, Весеннем сельсовете, п. Весенний, восточнее Весеннего квартала. Территория находится в западной части сельсовета, южнее Беляевского шоссе.

Территория с севера граничит с территорией автосалона, с запада находится территория Весеннего квартала, с востока граничит с территорией прохождения линий электропередач, с юга ограничений нет.

Основные направления градостроительного развития территории

Основные положения

Планировочная организация территории и функциональное зонирование

Общее планировочное решение выполнено в соответствии с основным положением генерального плана МО Весенний сельсовет, технического задания на проектирование, а также предоставленными Заказчиком параметрами планируемой застройки. Площадь в границах проектирования принята 0,7 га.

Проектом планировки решается общая стратегия развития территории на период до 2030 года в соответствии с расчётным сроком генерального плана.

В основу планировочного решения положены следующие принципы:

- функциональное зонирование территории в увязке с общими принципами зонирования территории рабочего города;
- структурная организация территории;
- организация транспортной сети в развитие существующей обеспечивающей удобные и кратчайшие связи всех зон между собой;
- создание непрерывной системы озеленения;
- оптимальное решение инженерного обеспечения территории.

Проект планировки осуществляет функциональное зонирование территории квартала, согласно Правилам землепользования и застройки Весеннего сельсовета, а также генеральным планом.

На карте градостроительного зонирования территории выделены следующие зоны:

- зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Население и жилищный фонд

Основой для разработки планировочных решений проектируемой территории является Генеральный план МО Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утвержденный Решением Совета депутатов от 18.10.2013 №100.

Проектная численность населения рассчитана в соответствии со СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом планировки предусмотрено строительство нескольких многоэтажных многоквартирных жилых домов.

Общая количество квартир в проектируемых домах = 80 квартир.

Расчетная численность населения – $80 \times 3 = 240$ человек.

Расчёт учреждений обслуживания населения

Проектом учтены рекомендации генерального плана МО Весенний сельсовет по размещению на проектируемой территории объектов капитального строительства.

В расчетах проектных мощностей учреждений и предприятий обслуживания населения использованы рекомендации СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Ближайшие учреждения образования расположены в пределах 1 км:

- Детский сад №27 по адресу: Оренбург, Беляевская, 55а;
- Детский сад №37 по адресу: Оренбург, Беляевская, 47а;
- Средняя общеобразовательная школа №35 по адресу: Оренбург, Беляевская, 57/1.

Также восточнее проектируемой территории имеется утвержденный проект планировки и проект межевания территории, утвержденный постановлением Муниципального образования Весенний сельсовет Оренбургского района Оренбургской области №27-п от 18.02.2016 г. Согласно данному проекту планировки территории в центральной части проекта предусмотрены детский сад и школа. Учитывая загруженность существующих образовательных учреждений проектом планировки территории предусмотреть использование вышеуказанных запроектированных объектов.

Обслуживание населения учреждениями культуры, образования, социального обеспечения, физкультурно-спортивными сооружениями рекомендуется за пределами проектируемой территории в границах МО Весенний сельсовет и МО г. Оренбург.

Развитие улично-дорожной сети и системы транспортного обслуживания

Основой структуры проектируемого участка является улично-дорожная сеть. Профили улиц и внутриквартальных проездов разработаны и установлены в соответствии с генеральным планом МО Весенний сельсовет и СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Проектом предусмотрена реконструкция улично-дорожной сети, а также строительство новых внутриквартальных проездов. Основной проезд с Весеннего квартала (с запада) шириной 5,5 м, внутриквартальные проезды 3,5 м. проектом предусмотрены улицы, проезды, дороги с твердым покрытием (асфальт).

Размещение транспортных средств в застройке предусматривается на открытых парковочных местах с соблюдением должных отступов от жилых зданий (согласно норм СП 42.13330.2011), а также на открытой автостоянке.

Уровень автомобилизации принят из расчета $2,5 \text{ м}^2/\text{чел}$ на 1 чел., что составляет 600 м^2 или (исходя из стандартного размера $2,5 \times 5,3 = 13,25 \text{ м}^2$) $45 \text{ м}^2/\text{мест}$.

Проектом предусмотрена организация парковочных мест в границах проектирования в количестве $52 \text{ м}^2/\text{мест}$.

Организация вывоза мусора

Согласно СанПиН 42-128-4680-88, п. 2.2.3, площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

Так же согласно СП 42.13330.2011, приложение М, норма накопления бытовых отходов составляет 300 кг или 1100 л на 1 человека в год, что в масштабе проектируемой территории составит $300 \times 240 = 72000 \text{ кг}$ или 264000 л в год или $723,3 \text{ л}$ в сутки. Объем стандартного мусорного бака составляет $0,75 \text{ м}^3$, или 750 л.

Пункт 2.2.1 СанПиН 42-128-4680-88 указывает, что при временном хранении отходов в дворовых сборниках должна быть исключена возможность их загнивания и разложения. Поэтому срок хранения в холодное время года (при температуре -5° и ниже) должен быть не более трех суток, в теплое время (при плюсовой температуре свыше $+5^\circ$ не более одних суток (ежедневный вывоз). В каждом населенном пункте периодичность удаления твердых бытовых отходов согласовывается с местными учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Из расчетов видно, что оптимально установить расположение площадки под размещение 3-х контейнеров для твердых бытовых отходов.

Развитие систем инженерно-технического обеспечения

Проектом определены точки подключения всех коммуникаций. Ниже приведены расчеты для определения проектной нагрузки на сети.

Водоснабжение

Проектом принято обеспечение централизованным водоснабжением всех потребителей воды.

Проектируемая система хозяйственно-питьевого водоснабжения предназначена для подачи воды питьевого качества к санитарно-техническим приборам жилых и общественных зданий. Из этой же системы предусматривается обеспечение противопожарных нужд.

Водопроводные вводы предусмотрены во все жилые дома.

Схема водоснабжения

Система водоснабжения принята объединенная – хозяйственно-питьевая, противопожарная низкого давления.

Схема подачи – централизованная, насосная.

Разводящая сеть и вводы в здания прокладываются из полиэтиленовых труб.

Для обеспечения, гарантированного, стабильного гидравлического режима работы систем водоснабжения МО Весенний сельсовет необходимо выполнить гидравлический расчёт всей системы водоснабжения. Причём для гидравлического расчёта системы рекомендуется создать модель всей системы, где в интерактивном режиме можно «обкатать» различные варианты, учитывая перспективы развития системы на различных этапах реконструкции, определив экономически наиболее выгодные диаметры, реконструируемых водоводов, и вновь строящихся.

Рекомендуется в качестве материала труб водопроводной сети применять трубы из полиэтилена. Свойства данного материала, его невысокая стоимость и простота монтажа позволяют говорить о данном материале, как об оптимальном технико-экономическом решении при строительстве и реконструкции инженерных сетей.

Все вновь проектируемые водоводы проложить вдоль улиц.

Рекомендуем ввести автоматизированную систему дистанционного контроля напоров, которая позволит проконтролировать колебания напоров, снизить аварийность и тем самым сократить потери.

Рекомендуется предусматривать установку дополнительных повысительных насосных станций небольшой мощности на домах повышенной этажности. В данном случае дополнительно разгружаются наружные сети водоснабжения, а за счёт меньшего давления в трубопроводах снижается аварийность системы и как следствие сокращаются те же потери (в смысле ресурсов).

Расчет нагрузок проведен по СП 31.13330.2012, п. 5.

Расчетный суточный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды составит:

$$Q_{\text{сут}} = 200 \cdot 240 / 1000 = 48 \text{ куб. м./сут.}$$

$$Q_{\text{сут max}} = 1,2 \cdot 48 = 57,6 \text{ куб. м./сут.}$$

$$Q_{\text{сут min}} = 0,8 \cdot 48 = 38,4 \text{ куб. м./сут.}$$

Водоотведение

Для водоотведения проектируемой жилой застройки необходимо построить самотечные коллектора от застройки до точки подключения к существующим самотечным сетям.

В местах присоединения к существующим сетям предусмотреть установку смотровых колодцев.

Сети канализации выполнить из напорных полиэтиленовых труб по ГОСТ 18599-2001.

Проектом предусмотрено максимальное использование существующих коммуникаций. При производстве работ руководствоваться требованиями и нормами СНиП 3. 05. 04 – 85.

Перечень видов работ, для которых необходимо составить акты освидетельствования скрытых работ в соответствии с требованиями ГОСТ 21. 101 – 97:

- а) Акт на скрытые работы по разработке грунта для устройства водопровода и канализации;
- б) Акт на скрытые работы по устройству колодцев (ВК);
- в) Акт о провидении гидравлического испытания систем водоснабжения и канализации;
- г) Акт технической приёмки систем водоснабжения и канализации.

При пересечении проектируемых сетей с существующими подземными коммуникациями все работы вести согласно СНиП III – 8 – 76 п. 3.40, СНиП III - 42 – 80 п. 1.90.

При производстве земляных работ произвести проверку наличия электрических сетей в присутствии представителей соответствующей службы.

Проектом предусматривается подключение к централизованной системе канализации всех потребителей.

Согласно МНГП МО Весенний сельсовет, водоотведение принимаем равным водопотреблению = 48 куб. м./сут.

Газоснабжение

Расчет укрупнённых показателей выполнен на основании СП 42-101-2003.

Питание домов запроектировано от проектной линии газопровода.

Часовой расход газа составляет:

Для отдельных жилых домов и общественных зданий расчетный часовой расход газа Q_{hd} , м³/ч, следует определять по сумме номинальных расходов газа газовыми приборами с учетом коэффициента одновременности их действия по формуле

$$Q_d^k = \sum_{i=1}^m K_{sim} q_{nom} n_i,$$

где $Q_d^k = \sum_{i=1}^m$ - сумма произведений величин K_{sim} , q_{nom} и n_i от i до m ;

K_{sim} - коэффициент одновременности, принимаемый для жилых домов 0,180;

q_{nom} - номинальный расход газа прибором или группой приборов, м³/ч, принимаемый по паспортным данным или техническим характеристикам приборов (для газовой плиты 1,2, для газового отопительного котла 2,8);

n_i - число однотипных приборов или групп приборов;

t - число типов приборов или групп приборов.

Укрупненный показатель расхода газа составляет 180 куб. м. в год на 1 человека.

$$180/365/24 = 0,021 \text{ куб. м/час на 1 чел}$$

$$0,021 * 240 = 5,04 \text{ куб. м/ч}$$

Максимальный расчетный часовой расход газа составит:

$$1/1800*180 = 0,1 * 240 = 24 \text{ куб. м/ч.}$$

Электроснабжение

Расчётные нагрузки на новое жилищное строительство учитывают нагрузки жилых и общественных зданий микрорайонного значения, наружного освещения.

При расчёте нагрузок предусматривается дополнительно 15% резерва мощности на неучтённые потребители и естественный рост нагрузок.

Согласно МНГП МО Весенний сельсовет, прил. 3, минимальная удельная электрическая нагрузка для жилых зданий составляет 950 Вт/чел/год.

$$950*240 = 23750 \text{ Вт/ч/год} = +15\% \text{ резерв} = 262,2 \text{ кВт/ч};$$

Максимальная нагрузка составит:

$$4100*240 = 984000 \text{ чел/год} = 984 \text{ кВт/ч}$$

Охрана окружающей среды

Проектом предусмотрены следующие мероприятия для улучшения состояния **воздушного бассейна**:

- озеленение вдоль улиц и дорог;

Мероприятия в части улучшения **санитарно-гигиенического состояния** территории:

- 100 % охват застройки района централизованным водоснабжением;
- организованный сбор и отвод дождевых и паводковых вод;
- благоустройство и озеленение территории;

Мероприятия по **ограничению шума**, излучаемого автомобильным транспортом проектом предусмотрено:

- создание полос зелёных насаждений вдоль улиц;
- создание скверов, бульваров.

Дополнительно при благоустройстве проектируемой территории необходимо обеспечить зеленые насаждения в виде деревьев, кустарников и газонов:

Деревья: Береза, Вяз;

Кустарники: Барбарис, Шиповник;

Газон: смесь газонных трав.

Местоположение и уточненное количество высаживаемой растительности необходимо рассчитать при разработке раздела благоустройства территории в соответствии с нормативными документами.

Технико-экономические показатели развития территории

Таблица 1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Норматив	Проект
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории	кв. м.	-	6800
1.2	Территории жилой застройки	"-	-	4170
1.3	Коэффициент плотности застройки	-	max 0,8	0,61
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	240
2.2	Плотность населения	чел./га	-	342
3	Жилищный фонд			
3.1	Количество квартир	шт.	-	80
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Количество парковочных мест	маш.-мест	45	52
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
5.1	Детские площадки, площадки для отдыха взрослых	кв. м.	168+24=192	358
5.2	Озеленение	"-	1152	1471
5.3	Мусорные баки	"-	2	4
5.4	Водопотребление	куб.м/сут	-	48
5.5	Водоотведение	"-	-	48
5.6	Электропотребление	КВт	-	262,2
5.7	Газоснабжение	куб.м./ч	-	5,04

Проект межевания

Термины и определения

Градостроительный регламент - совокупность установленных параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой территориальной зоны.

Градостроительный кадастр - информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости.

Градостроительный паспорт - документ, выдаваемый органом архитектуры и градостроительства администрации города, удостоверяющий право на градостроительное использование объекта недвижимости и содержащий установленный перечень сведений о данном объекте недвижимости.

Земельно - имущественный комплекс - комплекс объектов недвижимости, объединенных земельным участком, предназначенным для совместного пользования.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного обеспечения, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, обеспечивающих устойчивое развитие и функционирование города.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей.

Линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений и сооружений.

Объекты недвижимости в градостроительстве (далее - объекты недвижимости) - объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Правовое градостроительное регулирование использования и учета объектов недвижимости и земельно - имущественных комплексов - деятельность органов местного самоуправления, которая основывается на утвержденных правилах землепользования и застройки (утвержденной градостроительной документации) и принципах градостроительной экономики, направленная на повышение эффективности использования городских территорий, сокращение инвестиционного цикла в строительстве, совершенствование управленческой деятельности и различных сферах городского хозяйства, последовательное

увеличение налогооблагаемой базы для наполнения городского бюджета, признание и удостоверение прав физических и юридических лиц на недвижимое имущество, установление социально - справедливого налога на использование всех объектов недвижимости, подлежащих налогообложению в соответствии с действующим законодательством.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты.

Сервитут публичный - право ограниченного пользования земельными участками или их частями, которое устанавливается органами местного самоуправления в отношении сформированных объектов недвижимости в общественных интересах.

Сервитут частный - право ограниченного пользования земельными участками, которое устанавливается в отношении сформированных объектов недвижимости договором-соглашением в интересах собственников других (соседних) объектов недвижимости.

Принципы формирования земельных участков

При определении проектных границ земельных участков учтены границы ранее представленных земельных участков.

Земельные участки объектов недвижимости нежилого назначения сформированы в нормативных размерах, обеспечивающих условия эксплуатации этих объектов.

Определение нормативных размеров земельных участков.

Методика расчета нормативных размеров земельных участков, объектов недвижимости жилого назначения (в том числе кондоминиумов) основана на определении величин нормативных удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов и сравнительного анализа фактического использования территорий жилых комплексов.

Разбивка территории на участки с отображением поворотных точек и номеров кварталов содержится в графической части проекта.

Состав проекта межевания территории

Все графические материалы проекта межевания планировки выполнены на топографической основе масштаба 1:500 на бумаге и в электронном виде.

В проекте межевания территории квартала обозначены границы всех земельных участков:

- существующих ранее (по опорному плану) землевладений и землепользований;
- вновь образуемых для предоставления юридическим или физическим лицам под все виды строительства и благоустройства (проекту планировки);
- жилых комплексов и всех объектов недвижимого имущества, расположенных на территориях этих комплексов;
- общего пользования (в соответствии с планировочными решениями, разработанными на стадии проекта планировки);
- общего пользования, в соответствии с ранее установленным функциональным назначением и выявленных для предоставления в аренду.

Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства

Для формируемых кварталов на территории межевания устанавливаются публичный сервитут для проезда автотранспорта.

К каждому жилому дому обеспечивается проход или проезд автотранспорта. Основной проезд с Весеннего квартала (с запада) шириной 5,5 м, внутриквартальные проезды 3,5 м. проектом предусмотреть проезды с твердым покрытием (асфальт). На чертежах межевания указано расположение красных линий, границ земельных участков и линии застройки.

Минимальные отступы от красных линий до линий застройки приняты – 5 м со стороны улиц и проспектов. Линия отступа от границы смежного земельного участка до жилого дома принято – 3 м.

Существующие земельные участки

В процессе разработки проекта межевания важно рассмотреть существующие земельные участки.

В таблице ниже приведены характеристики земельных участков, вошедших в границу проектирования.

Таблица 2

№	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Вид разрешенного использования
1	56:21:3005001:832	5 546	для строительства индивидуальных жилых домов и объектов соцкультбыта
2	56:21:3005001:144	12 082	для строительства многоквартирных жилых домов и объектов соцкультбыта
3	56:21:3005001:113	19 900	для строительства индивидуальных жилых домов и объектов соцкультбыта

Проектом межевания предусмотрен раздел земельного участка 56:21:3005001:832 на 7 земельных участков с различными видами разрешенного использования и образование 1-го публичного сервитута.

В проекте межевания территории участвуют земельные участки с кадастровыми номерами 56:21:3005001:832, 56:21:3005001:113.

Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков 56:21:3005001:832/ЗУ1 - 56:21:3005001:823/ЗУ7 с сохранением категории земель и со сменой вида разрешенного использования.

Таблица 3

№	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Вид разрешенного использования
1	56:21:3005001:832/ЗУ1	754	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома, код 2.1.1
2	56:21:3005001:832/ЗУ2	1036	
3	56:21:3005001:832/ЗУ3	775	
4	56:21:3005001:832/ЗУ4	689	
5	56:21:3005001:832/ЗУ5	675	
6	56:21:3005001:832/ЗУ6	357	

№	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Вид разрешенного использования
7	56:21:3005001:832/ЗУ7 (1-3)	1261	Земельные участки (территории) общего пользования, Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства, код 12.0

Приложение А.

Ведомость координат характерных точек красных линий.

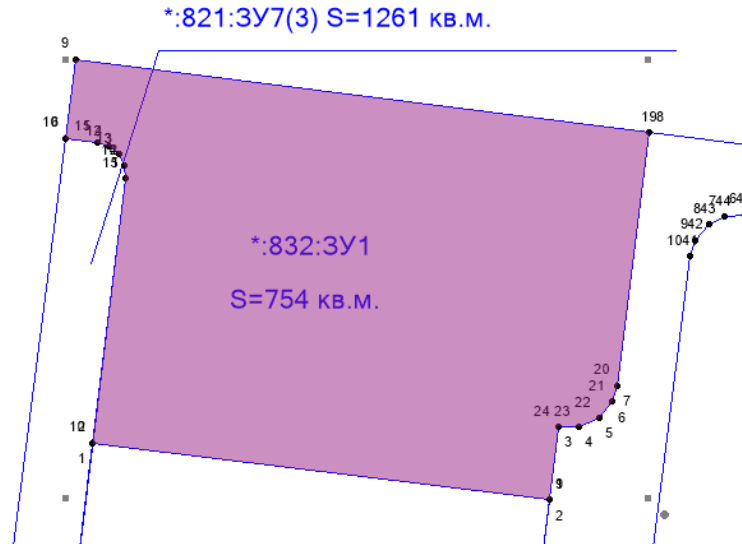
№	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	97° 27' 9"	116,70	422 446,34	2 307 800,72
2	97° 25' 53"	4,90	422 431,20	2 307 916,46
3	334° 56' 51"	8,80	422 430,57	2 307 921,29
4	7° 18' 48"	40,00	422 438,55	2 307 917,56
5	277° 19' 0"	30,00	422 478,21	2 307 922,65
6	277° 17' 13"	25,00	422 482,03	2 307 892,90
7	277° 18' 24"	25,00	422 485,20	2 307 868,11
8	277° 17' 13"	25,00	422 488,38	2 307 843,31
9	277° 22' 3"	12,00	422 491,55	2 307 818,52
10	187° 16' 59"	40,00	422 493,09	2 307 806,61
11	186° 36' 23"	7,10	422 453,42	2 307 801,54

Площадь 5 546 кв. м

Приложение Б.

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков.

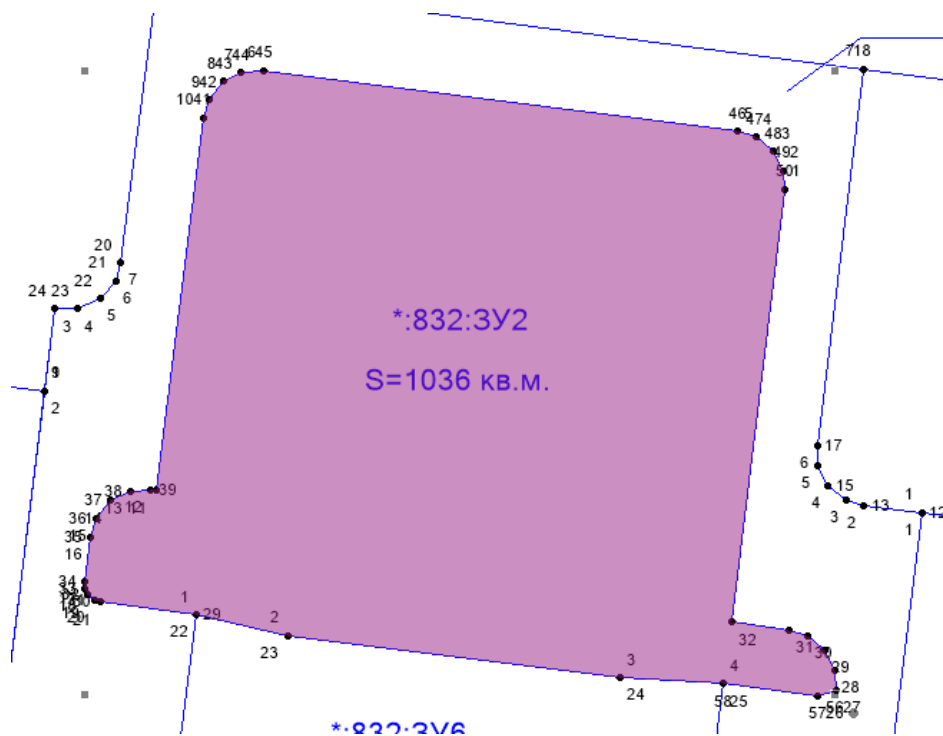
56:21:3005001:832:3У1



№№ пунктов	Дирекц. Углы	Длина линий, м	Y	X
1	97° 5' 42"	28,60	422 469,17	2 307 807,66
2	7° 0' 4"	4,60	422 465,64	2 307 836,02
3	90° 27' 16"	1,30	422 470,20	2 307 836,58
4	65° 49' 42"	1,40	422 470,19	2 307 837,84
5	39° 58' 33"	1,30	422 470,76	2 307 839,11
6	17° 13' 24"	1,00	422 471,75	2 307 839,94
7	7° 16' 5"	15,90	422 472,75	2 307 840,25
8	277° 19' 14"	35,90	422 488,51	2 307 842,26
9	187° 9' 12"	5,00	422 493,09	2 307 806,61
10	96° 39' 33"	2,00	422 488,15	2 307 805,99
11	108° 40' 0"	0,80	422 487,92	2 307 807,96
12	130° 21' 52"	0,80	422 487,67	2 307 808,70
13	153° 26' 5"	0,80	422 487,16	2 307 809,30
14	176° 22' 42"	0,80	422 486,46	2 307 809,65
15	187° 2' 53"	16,60	422 485,67	2 307 809,70

Площадь = 754 кв. м.

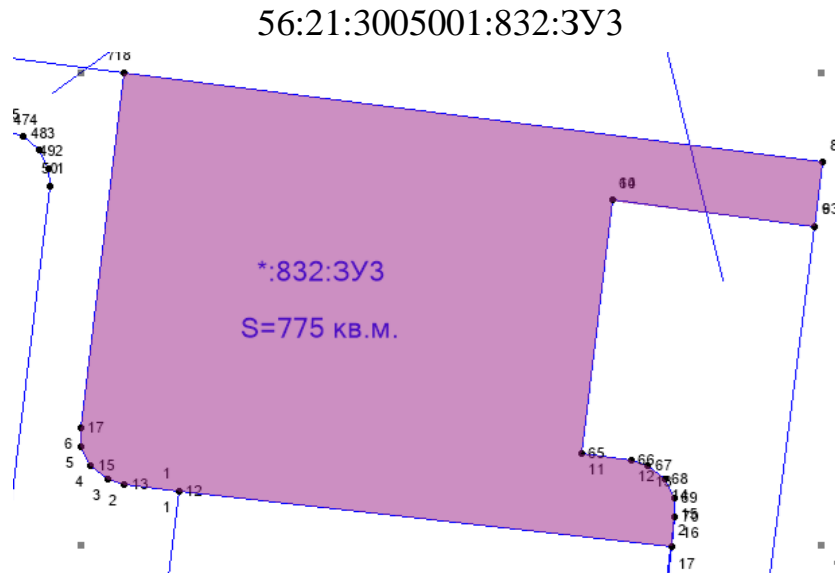
56:21:3005001:832:3У2



№№ пунктов	Дирекц. УГЛЫ	Длина линий, м	У	Х
1	354° 30' 27"	1,00	422 476,83	2 307 877,06
2	332° 59' 45"	1,20	422 477,87	2 307 876,96
3	309° 58' 33"	1,30	422 478,91	2 307 876,43
4	286° 51' 30"	1,00	422 479,74	2 307 875,44
5	277° 16' 59"	26,50	422 480,04	2 307 874,45
6	264° 58' 15"	1,30	422 483,40	2 307 848,16
7	243° 11' 56"	1,10	422 483,29	2 307 846,91
8	219° 41' 33"	1,30	422 482,80	2 307 845,94
9	197° 13' 24"	1,00	422 481,80	2 307 845,11
10	187° 14' 39"	20,90	422 480,80	2 307 844,80
11	276° 34' 55"	0,30	422 460,11	2 307 842,17
12	266° 54' 21"	1,10	422 460,14	2 307 841,91
13	244° 40' 32"	1,20	422 460,08	2 307 840,80
14	219° 24' 45"	1,30	422 459,55	2 307 839,68
15	197° 13' 24"	1,00	422 458,54	2 307 838,85
16	187° 17' 39"	2,50	422 457,54	2 307 838,54
17	175° 21' 52"	0,40	422 455,04	2 307 838,22
18	153° 26' 5"	0,40	422 454,67	2 307 838,25
19	130° 18' 50"	0,40	422 454,31	2 307 838,43
20	106° 51' 30"	0,30	422 454,03	2 307 838,76
21	97° 28' 5"	5,40	422 453,93	2 307 839,09
22	103° 2' 39"	5,20	422 453,23	2 307 844,43
23	97° 8' 25"	18,60	422 452,06	2 307 849,48
24	93° 24' 6"	5,70	422 449,75	2 307 867,92
25	97° 28' 23"	5,30	422 449,41	2 307 873,64
26	72° 26' 47"	1,00	422 448,72	2 307 878,90
27	356° 21' 31"	1,10	422 449,03	2 307 879,88
28	334° 28' 35"	1,20	422 450,13	2 307 879,81

№№ пунктов	Дирекц. Углы	Длина линий, м	Y	X
29	309° 38' 3"	1,30	422 451,24	2 307 879,28
30	287° 54' 45"	1,00	422 452,06	2 307 878,29
31	277° 40' 37"	3,20	422 452,38	2 307 877,30
32	7° 0' 6"	24,20	422 452,81	2 307 874,11

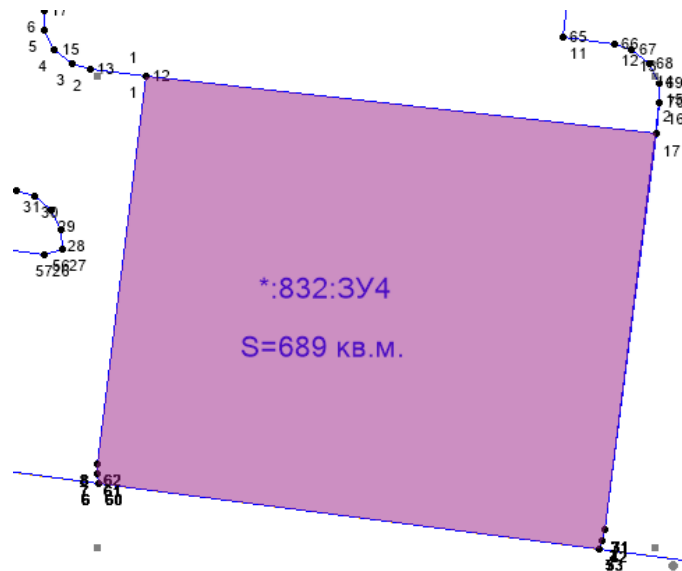
Площадь = 1036 кв. м.



№№ пунктов	Дирекц. Углы	Длина линий, м	Y	X
1	276° 48' 51"	3,20	422 458,90	2 307 884,64
2	287° 13' 24"	1,00	422 459,28	2 307 881,46
3	309° 21' 6"	1,30	422 459,59	2 307 880,46
4	333° 38' 30"	1,20	422 460,41	2 307 879,46
5	356° 23' 29"	1,10	422 461,52	2 307 878,91
6	6° 59' 35"	21,00	422 462,63	2 307 878,84
7	97° 18' 28"	41,60	422 483,50	2 307 881,40
8	187° 15' 21"	3,80	422 478,21	2 307 922,65
9	277° 18' 7"	12,00	422 474,44	2 307 922,17
10	186° 58' 7"	15,00	422 475,97	2 307 910,23
11	97° 13' 17"	2,90	422 461,08	2 307 908,41
12	107° 13' 24"	1,00	422 460,71	2 307 911,33
13	129° 58' 33"	1,30	422 460,40	2 307 912,33
14	154° 3' 27"	1,20	422 459,57	2 307 913,32
15	176° 54' 21"	1,10	422 458,46	2 307 913,86
16	187° 7' 30"	1,80	422 457,35	2 307 913,92
17	276° 29' 53"	29,20	422 455,59	2 307 913,70

Площадь = 775 кв. м.

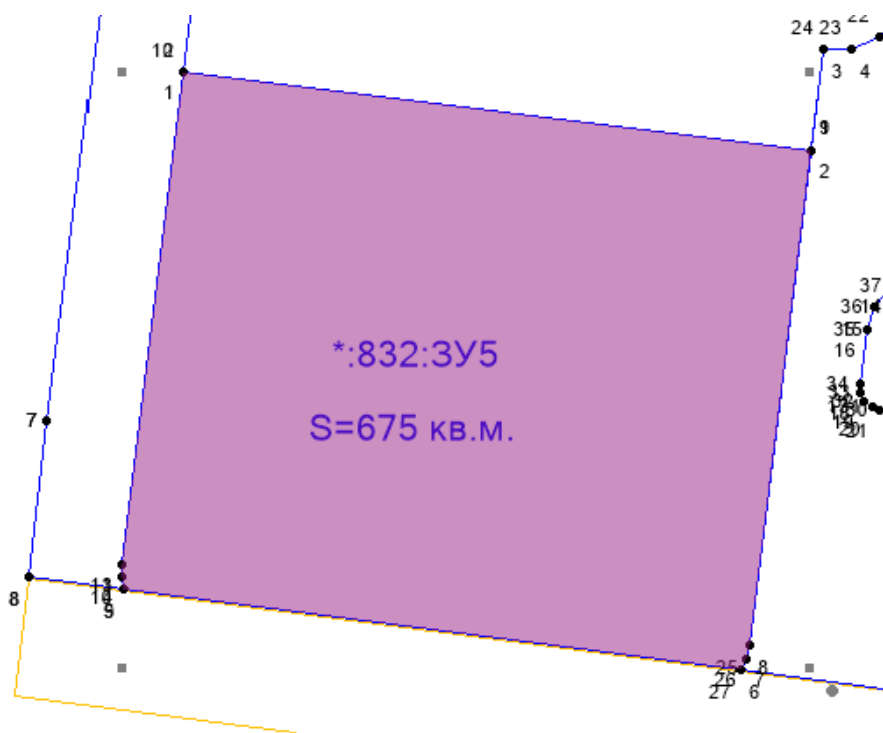
56:21:3005001:832:3У4



№№ пунктов	Дирекц. Углы	Длина линий, м	Y	X
1	96° 29' 53"	29,20	422 458,90	2 307 884,64
2	187° 18' 23"	22,70	422 455,59	2 307 913,70
3	193° 20' 55"	0,60	422 433,05	2 307 910,81
4	204° 4' 31"	0,50	422 432,46	2 307 910,67
5	277° 26' 2"	28,80	422 431,99	2 307 910,46
6	349° 59' 31"	0,50	422 435,71	2 307 881,95
7	1° 52' 40"	0,60	422 436,22	2 307 881,86
8	7° 7' 41"	22,20	422 436,83	2 307 881,88

Площадь = 689 кв. м.

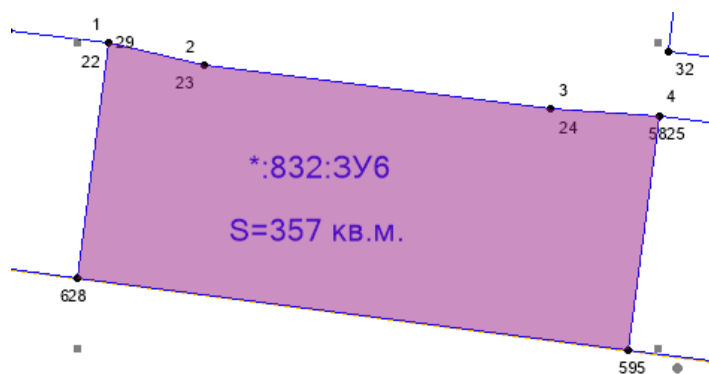
56:21:3005001:832:3У5



№№ пунктов	Дирекц. Углы	Длина линий, м	Y	X
1	277° 5' 42"	28,60	422 465,64	2 307 836,02
2	187° 3' 7"	22,40	422 469,17	2 307 807,66
3	181° 56' 29"	0,60	422 446,94	2 307 804,91
4	170° 2' 57"	0,60	422 446,35	2 307 804,89
5	97° 26' 37"	28,10	422 445,78	2 307 804,99
6	25° 15' 11"	0,60	422 442,14	2 307 832,85
7	12° 25' 33"	0,60	422 442,67	2 307 833,10
8	7° 6' 21"	22,60	422 443,26	2 307 833,23
9	277° 5' 42"	28,60	422 465,64	2 307 836,02
10	97° 5' 42"	28,60	422 469,17	2 307 807,66

Площадь = 675 кв. м.

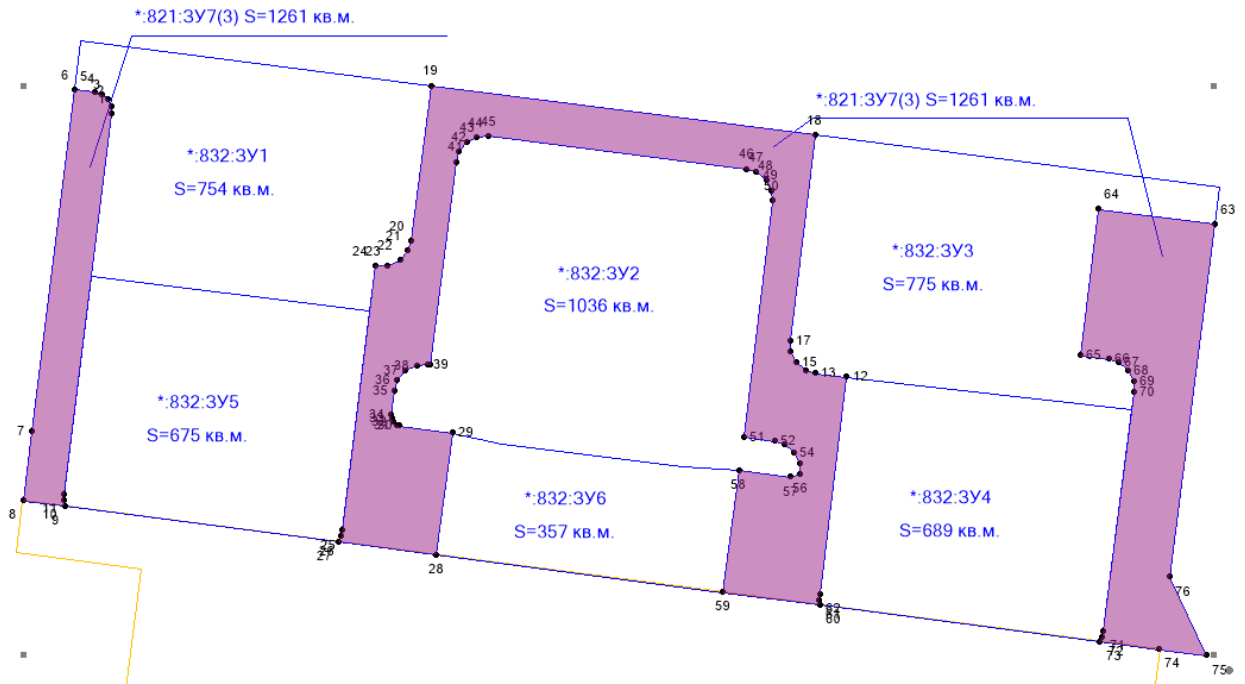
56:21:3005001:832:3У6



№№ пунктов	Дирекц. Углы	Длина линий, м	Y	X
1	103° 2' 39"	5,20	422 453,23	2 307 844,43
2	97° 8' 25"	18,60	422 452,06	2 307 849,48
3	93° 24' 6"	5,70	422 449,75	2 307 867,92
4	187° 26' 35"	12,50	422 449,41	2 307 873,64
5	277° 27' 2"	29,50	422 437,01	2 307 872,02
6	7° 26' 35"	12,50	422 440,83	2 307 842,81

Площадь = 357 кв. м.

56:21:3005001:832:3У7 (1-3)



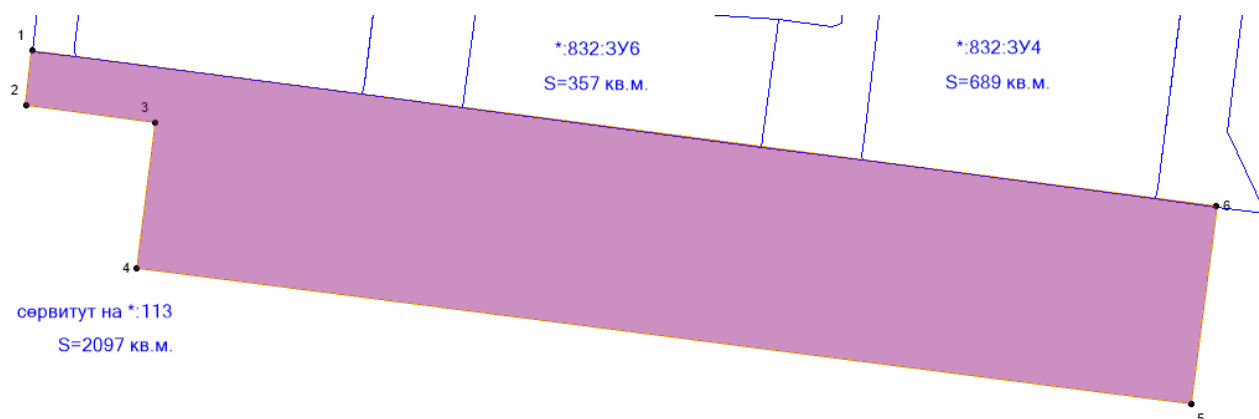
№№ пунктов	Дирекц. УГЛЫ	Длина линий, м	У	Х
1	356° 22' 42"	0,80	422 485,67	2 307 809,70
2	333° 26' 5"	0,80	422 486,46	2 307 809,65
3	310° 21' 52"	0,80	422 487,16	2 307 809,30
4	288° 40' 0"	0,80	422 487,67	2 307 808,70
5	276° 37' 33"	2,00	422 487,92	2 307 807,96
6	187° 17' 7"	35,00	422 488,15	2 307 805,98
7	186° 36' 23"	7,10	422 453,42	2 307 801,54
8	97° 28' 17"	4,30	422 446,34	2 307 800,72
9	350° 2' 57"	0,60	422 445,78	2 307 804,99
10	1° 56' 29"	0,60	422 446,35	2 307 804,89
11	81° 28' 7"	80,60	422 446,94	2 307 804,91
12	276° 48' 51"	3,20	422 458,90	2 307 884,64
13	287° 13' 24"	1,00	422 459,28	2 307 881,46
14	309° 21' 6"	1,30	422 459,59	2 307 880,46
15	333° 38' 30"	1,20	422 460,41	2 307 879,46
16	356° 23' 29"	1,10	422 461,52	2 307 878,91
17	6° 59' 35"	21,00	422 462,63	2 307 878,84
18	277° 17' 39"	39,50	422 483,50	2 307 881,40
19	187° 16' 5"	15,90	422 488,51	2 307 842,26
20	197° 13' 24"	1,00	422 472,75	2 307 840,25
21	219° 58' 33"	1,30	422 471,75	2 307 839,94
22	245° 49' 42"	1,40	422 470,76	2 307 839,11
23	270° 27' 16"	1,30	422 470,19	2 307 837,84
24	187° 5' 18"	27,10	422 470,20	2 307 836,58
25	192° 25' 33"	0,60	422 443,26	2 307 833,23
26	205° 15' 11"	0,60	422 442,67	2 307 833,10
27	97° 29' 34"	10,00	422 442,14	2 307 832,85
28	7° 26' 35"	12,50	422 440,83	2 307 842,81

№№ пунктов	Дирекц. Углы	Длина линий, м	Y	X
29	277° 28' 5"	5,40	422 453,23	2 307 844,43
30	286° 51' 30"	0,30	422 453,93	2 307 839,09
31	310° 18' 50"	0,40	422 454,03	2 307 838,76
32	333° 26' 5"	0,40	422 454,31	2 307 838,43
33	355° 21' 52"	0,40	422 454,67	2 307 838,25
34	7° 17' 39"	2,50	422 455,04	2 307 838,22
35	17° 13' 24"	1,00	422 457,54	2 307 838,54
36	39° 24' 45"	1,30	422 458,54	2 307 838,85
37	64° 40' 32"	1,20	422 459,55	2 307 839,68
38	86° 54' 21"	1,10	422 460,08	2 307 840,80
39	96° 34' 55"	0,30	422 460,14	2 307 841,91
40	7° 14' 39"	20,90	422 460,11	2 307 842,17
41	17° 13' 24"	1,00	422 480,80	2 307 844,80
42	39° 41' 33"	1,30	422 481,80	2 307 845,11
43	63° 11' 56"	1,10	422 482,80	2 307 845,94
44	84° 58' 15"	1,30	422 483,29	2 307 846,91
45	97° 16' 59"	26,50	422 483,40	2 307 848,16
46	106° 51' 30"	1,00	422 480,04	2 307 874,45
47	129° 58' 33"	1,30	422 479,74	2 307 875,44
48	152° 59' 45"	1,20	422 478,91	2 307 876,43
49	174° 30' 27"	1,00	422 477,87	2 307 876,96
50	187° 0' 6"	24,20	422 476,83	2 307 877,06
51	97° 40' 37"	3,20	422 452,81	2 307 874,11
52	107° 54' 45"	1,00	422 452,38	2 307 877,30
53	129° 38' 3"	1,30	422 452,06	2 307 878,29
54	154° 28' 35"	1,20	422 451,24	2 307 879,28
55	176° 21' 31"	1,10	422 450,13	2 307 879,81
56	252° 26' 47"	1,00	422 449,03	2 307 879,88
57	277° 28' 23"	5,30	422 448,72	2 307 878,90
58	187° 26' 35"	12,50	422 449,41	2 307 873,64
59	97° 27' 30"	10,00	422 437,01	2 307 872,02
60	349° 59' 31"	0,50	422 435,71	2 307 881,95
61	1° 52' 40"	0,60	422 436,22	2 307 881,86
62	46° 58' 13"	55,10	422 436,83	2 307 881,88
63	277° 18' 7"	12,00	422 474,44	2 307 922,17
64	186° 58' 7"	15,00	422 475,97	2 307 910,23
65	97° 13' 17"	2,90	422 461,08	2 307 908,41
66	107° 13' 24"	1,00	422 460,71	2 307 911,33
67	129° 58' 33"	1,30	422 460,40	2 307 912,33
68	154° 3' 27"	1,20	422 459,57	2 307 913,32
69	176° 54' 21"	1,10	422 458,46	2 307 913,86
70	187° 17' 35"	24,50	422 457,35	2 307 913,92
71	193° 20' 55"	0,60	422 433,05	2 307 910,81
72	204° 4' 31"	0,50	422 432,46	2 307 910,67
73	97° 30' 2"	6,10	422 431,99	2 307 910,46
74	97° 25' 53"	4,90	422 431,20	2 307 916,46
75	334° 56' 51"	8,80	422 430,57	2 307 921,29
76	293° 35' 55"	117,70	422 438,55	2 307 917,56

Площадь = 1 261 кв. м.

Публичный сервитут:

56:21:3005001:113



№№ пунктов	Дирекц. Углы	Длина линий, м	Y	X
1	186° 37' 21"	5,4	422446,34	2307800,72
2	97° 28' 12"	12,8	422441	2307800,1
3	187° 19' 26"	14,3	422439,34	2307812,76
4	97° 17' 55"	103,9	422425,18	2307810,94
5	7° 22' 54"	19,4	422411,98	2307914
6	277° 27' 2"	116,8	422431,2	2307916,49

Площадь = 2097 кв. м.