



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИСКИТИМА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.11.2024

Искитим

№ 1845

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории для комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской области

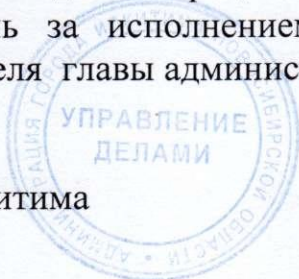
Во исполнении Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Искитима Новосибирской области, учитывая протокол публичных слушаний по вопросу рассмотрения проекта планировки и проекта межевания территории для комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской области и заключение о результатах публичных слушаний от 05.11.2024, администрация города Искитима

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории для комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской области. (Приложение 1).
2. Утвердить проект межевания территории для комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской области (Приложение 2).
3. Управлению делами (Е.Н. Углачева) опубликовать настоящее постановление в газете «Искитимские ведомости» и разместить на официальном сайте администрации г. Искитима.
4. Контроль за исполнением данного постановления возложить на первого заместителя главы администрации г. Искитима С.И. Шимкива.

Глава города Искитима

С.В.Завражин



Проект
планировки территории для комплексного
развития незастроенной территории в
границах кадастрового квартала
54:33:050191 в г. Искитиме
Новосибирской области



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Модуль»

**Проект планировки территории для комплексного
развития незастроенной территории в границах
кадастрового квартала 54:33:050191
в г. Искитиме Новосибирской обл.**

ТОМ 1

Основная часть проекта планировки территории

07-24-ППТ
(шифр)

г. Новосибирск, 2024г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Модуль»

**Проект планировки территории для комплексного
развития незастроенной территории в границах
кадастрового квартала 54:33:050191
в г. Искитиме Новосибирской обл.**

ТОМ 1

Основная часть проекта планировки территории

07-24-ППТ
(шифр)

Директор

Главный инженер проекта





И.Н. Платонов

И.В. Герасимов

г. Новосибирск, 2024г

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ



№ Тома	Наименование	Примечание
Том 1	Основная часть проекта планировки территории.	
Том 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	

Инв. № подл	Подпись и дата		Взамен инв. №		07-24-ППТ					
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
	Разраб.		Сумко			07.24				
	ГИП		Герасимов			07.24				
Состав проекта							Стадия	Лист	Листов	
							ППТ	3		
							ООО «Модульор»			

Проект планировки разработан в соответствии:

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Территория проекта планировки расположена в границах кадастрового квартала 54:33:050191 города Искитима Новосибирской области (земельные участки 54:33:050191:27, 54:33:050191:29, 54:33:050191:377, земельный участок, государственная собственность на который не разграничена S = 845,00 м2).

Взамен инв.№	социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.							
	2.1. Местоположение планируемой территории.							
Подпись и дата	Территория проекта планировки расположена в границах кадастрового квартала 54:33:050191 города Искитима Новосибирской области (земельные участки 54:33:050191:27, 54:33:050191:29, 54:33:050191:377, земельный участок, государственная собственность на который не разграничена S = 845,00 м2).							
	07-24-ППТ							
Инв.№ подл	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
	Разраб.		Сумко			07.24		
	ГИП		Герасимов			07.24		
	Пояснительная записка					Стадия	Лист	Листов
						ППТ	5	
						ООО «Модульор»		

Земельный участок ограничен с севера малоэтажной жилой застройкой, с запада малоэтажной жилой застройкой и зданием больницы, с юга по ул.Томская зданиями средней и малоэтажной жилой застройкой, с востока по ул. Советская малоэтажной жилой застройкой.

Климат рассматриваемого района, обуславливаемый его положением внутри Азиатского материка и местными особенностями орографии, характеризуется, в целом, как континентальный и определяется резкими колебаниями температур воздуха.

Среднегодовая температура воздуха положительная и равна +1,3°C.

Самый холодный месяц (январь) характеризуется средней температурой -17,3 °С. Абсолютный минимум достигает -50°C.

Наиболее теплым месяцем является июль, средняя температура которого составляет +19,4С. Абсолютный максимум достигает 37°C.

2.2. Площадь в границах разработки проекта планировки

Площадь проектируемой территории составляет 0,8449 га.

Площадь проектируемой территории состоит из четырех земельных участков:

1. ЗУ с кадастровым номером 54:33:050191:27 S = 2628,00 м².
2. ЗУ с кадастровым номером 54:33:050191:29 S = 3499,00 м².
3. ЗУ с кадастровым номером 54:33:050191:377 S = 1477,00 м².
4. земельный участок, государственная собственность на который не разграничена S = 845,00 м².

2.3. Плотность и параметры застройки планируемой территории

Общая площадь застройки – 2190,00 м²

Общая площадь многоквартирных домов – 16267,41 м²

$K_{\text{застр.}} = 2190,00 : 8449,00 = 0,26$

$K_{\text{плот.застр.}} = 16267,41 : 8449,00 = 1,93$

Расчет выполнен с учетом фактического использования проектируемой территории.

В соответствии с местными нормами градостроительного проектирования городского округа Искитим коэффициент застройки ($K_{\text{застр.}}$) для территорий застраиваемых многоэтажными многоквартирными жилыми домами и коэффициент плотности застройки ($K_{\text{плот.застр.}}$) для территорий застраиваемых многоэтажными многоквартирными жилыми домами не установлены.

В соответствии с использованием территории города Искитим по состоянию на 2024 год проектируемая территория включает следующие территориальные зоны и подзоны, установленные Правилами землепользования и застройки города Искитим:

жилые зоны, в том числе:

застройки среднеэтажными жилыми домами;

общественно-деловые зоны, в том числе:

зона специализированной общественной застройки.

Проектом планировки территории предусматривается размещение объектов, не соответствующих правилам землепользования и застройки. Необходимо для реализации документации по планировке территории внести в правила землепользования и застройки изменения. При этом в соответствии с частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в 10 случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные правила землепользования и застройки.

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взамен инв.№	07-24-ППТ						Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33:

в случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

Изменения, которые требуется внести должны обеспечивать размещение объектов капитального строительства, предусмотренные проектом планировки территории.

2.4. Планировочные решения.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории строится на рациональном размещении жилых зон в комплексе с социально значимыми объектами, располагаемыми на близлежащих территориях, с учетом сферы обслуживания.

Зоны общественно-делового назначения выделены обособленно от групп объектов для проживания людей. На проектируемой территории представлено решение внутренних и внешних транспортных связей, обеспечивающих выход проектируемых дорог и проездов на уже сформировавшуюся улично-дорожную сеть.

Существующая застройка представлена частным сектором, мало и средне этажными жилыми домами, зонами общественно-делового и административного назначения, зонами хозяйственного назначения, зонами парков и отдыха.

На планируемой территории размещены три 9-этажных жилых дома.

Существующую необходимость в объектах дошкольного и общего школьного образования удовлетворяют располагающиеся на смежных территориях детский сад-ясли и общеобразовательные школы.

На территории размещены в полном объеме площадки для игр детей, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и спортом, хозяйственные площадки.

Хранение личного автотранспорта жильцов проектируемых домов предусмотрено на открытых парковках в пределах планируемой территории - 135 машиномест.

Расчёт придомовой территории

Поз.	Наименование	Удельная площадь м ² /чел	Площадь по расчёту на 387*чел, м2	Площадь по проекту, м2
Д1	Площадки для игр детей	0,7	271	300
О1	Площадка для отдыха взрослых	0,1	38,7	50
С1	Площадка для занятий физкультурой	1,0	387	400
Х1	Площадки для хозяйственных целей	0,06	23,22	25,50

Взамен инв.№							
	Подпись и дата						
Инв.№ подл							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	07-24-ППТ	Лист
							7

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взамен инв.№

Расчет автостоянок

						07-24-ППТ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Транспортная инфраструктура представлена внутри проездами, местоположение и протяженность будет определена на последующих стадиях проектирования.

Девятиэтажный жилой дом №1.

Проектируемое здание жилого дома - секционного типа, кирпичное. Здание состоит из одной двухподъездной секции и имеет в плане прямоугольное очертание наружных стен.

Размеры в основных осях – 16,86 м х 37,44 м, высота этажей (от пола до пола) с первого по девятый - 3,00 м. Высота технического этажа (от пола до пола) в помещениях с инженерным оборудованием – 2,20 м, в остальных помещениях – 1,795 м.

За относительную отметку 0,000 принят уровень пола первого этажа.

На 1 - 9 этажах располагаются квартиры. Каждая квартира имеет лоджию.

Все квартиры предусмотрены для посемейного заселения и имеют четкое планировочное зонирование. Квартиры полностью благоустроены: выполнено подключение инженерно технических коммуникаций - холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения и сетями связи.

Таблица 1. Техничко-экономические показатели.

№ п/п	Наименование	Количество	Ед.изм.
1	Площадь застройки	729,89	м2
2	Общая площадь здания	5422,47	м2
3	Общая площадь помещений здания	4670,52	м2
4	Жилая площадь квартир	1739,52	м2
5	Площадь квартир	3085,74	м2
6	Общая (приведенная) площадь квартир	3300,12	м2
7	Количество жильцов	162	чел.
8	Строительный объем	17849,60	м3
9	в т.ч. ниже отм. 0.000	1535,05	м3
10	Количество квартир	90	
11	Площадь нежилых помещений (МОП)	1103,28	м2

Девятиэтажный жилой дом №2.

Проектируемое здание жилого дома - секционного типа, кирпичное. Здание состоит из одной двухподъездной секции и имеет в плане прямоугольное очертание наружных стен.

Размеры в основных осях – 16,86 м х 37,44 м, высота этажей (от пола до пола) с первого по девятый - 3,00 м. Высота технического этажа (от пола до пола) в помещениях с инженерным оборудованием – 2,20 м, в остальных помещениях – 1,795 м.

За относительную отметку 0,000 принят уровень пола первого этажа.

На 1 - 9 этажах располагаются квартиры. Каждая квартира имеет лоджию.

Все квартиры предусмотрены для посемейного заселения и имеют четкое планировочное зонирование. Квартиры полностью благоустроены: выполнено подключение инженерно технических коммуникаций - холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения и сетями связи.

Таблица 1. Техничко-экономические показатели.

№ п/п	Наименование	Количество	Ед.изм.
1	Площадь застройки	729,89	м2
2	Общая площадь здания	5422,47	м2
3	Общая площадь помещений здания	4670,52	м2
4	Жилая площадь квартир	1739,52	м2

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

5	Площадь квартир	3085,74	м2
6	Общая (приведенная) площадь квартир	3300,12	м2
7	Количество жильцов	162	чел.
8	Строительный объем	17849,60	м3
9	в т.ч. ниже отм. 0.000	1535,05	м3
10	Количество квартир	90	
11	Площадь нежилых помещений (МОП)	1103,28	м2

Девятиэтажный жилой дом №3.

Проектируемое здание жилого дома - секционного типа, кирпичное. Здание состоит из одной двухподъездной секции и имеет в плане прямоугольное очертание наружных стен.

Размеры в основных осях – 16,86 м х 37,44 м, высота этажей (от пола до пола) с первого по девятый – 3,00 м. Высота технического этажа (от пола до пола) в помещениях с инженерным оборудованием – 2,20 м, в остальных помещениях – 1,795 м.

За относительную отметку 0,000 принят уровень пола первого этажа.

На 1 - 9 этажах располагаются квартиры. Каждая квартира имеет лоджию.

Все квартиры предусмотрены для посемейного заселения и имеют четкое планировочное зонирование. Квартиры полностью благоустроены: выполнено подключение инженерно технических коммуникаций - холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения и сетями связи.

Таблица 1. Технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование	Количество	Ед.изм.
1	Площадь застройки	729,89	м2
2	Общая площадь здания	5422,47	м2
3	Общая площадь помещений здания	4670,52	м2
4	Жилая площадь квартир	1739,52	м2
5	Площадь квартир	3085,74	м2
6	Общая (приведенная) площадь квартир	3300,12	м2
7	Количество жильцов	162	чел.
8	Строительный объем	17849,60	м3
9	в т.ч. ниже отм. 0.000	1535,05	м3
10	Количество квартир	90	
11	Площадь нежилых помещений (МОП)	1103,28	м2

В границах проекта планировки территории программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, социальной инфраструктуры и транспортной инфраструктуры не предусматривается развитие объектов.

3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Проект планировки разработан на земельные участки с кадастровыми номерами:
54:33:050191:27 S = 2628,00 м2,

Инв.№ подл	Подпись и дата					Взамен инв.№																					
<p>коммунальной инфраструктуры, социальной инфраструктуры и транспортной инфраструктуры не предусматривается развитие объектов.</p> <p>3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.</p> <p>Проект планировки разработан на земельные участки с кадастровыми номерами: 54:33:050191:27 S = 2628,00 м2,</p>																											
<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	<table><tr><td rowspan="2">07-24-ППТ</td><td>Лист</td></tr><tr><td>10</td></tr></table>	07-24-ППТ	Лист	10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																						
07-24-ППТ	Лист																										
	10																										

54:33:050191:29 S = 3499,00 м2,
 54:33:050191:377 S = 1477,00 м2,
 земельный участок, государственная собственность на который не разграничена S = 845,00 м2.

Жилой комплекс будет иметь единую композиционную застройку. Освоение территории начинается с запада.

Этапы реализации планируемого развития:

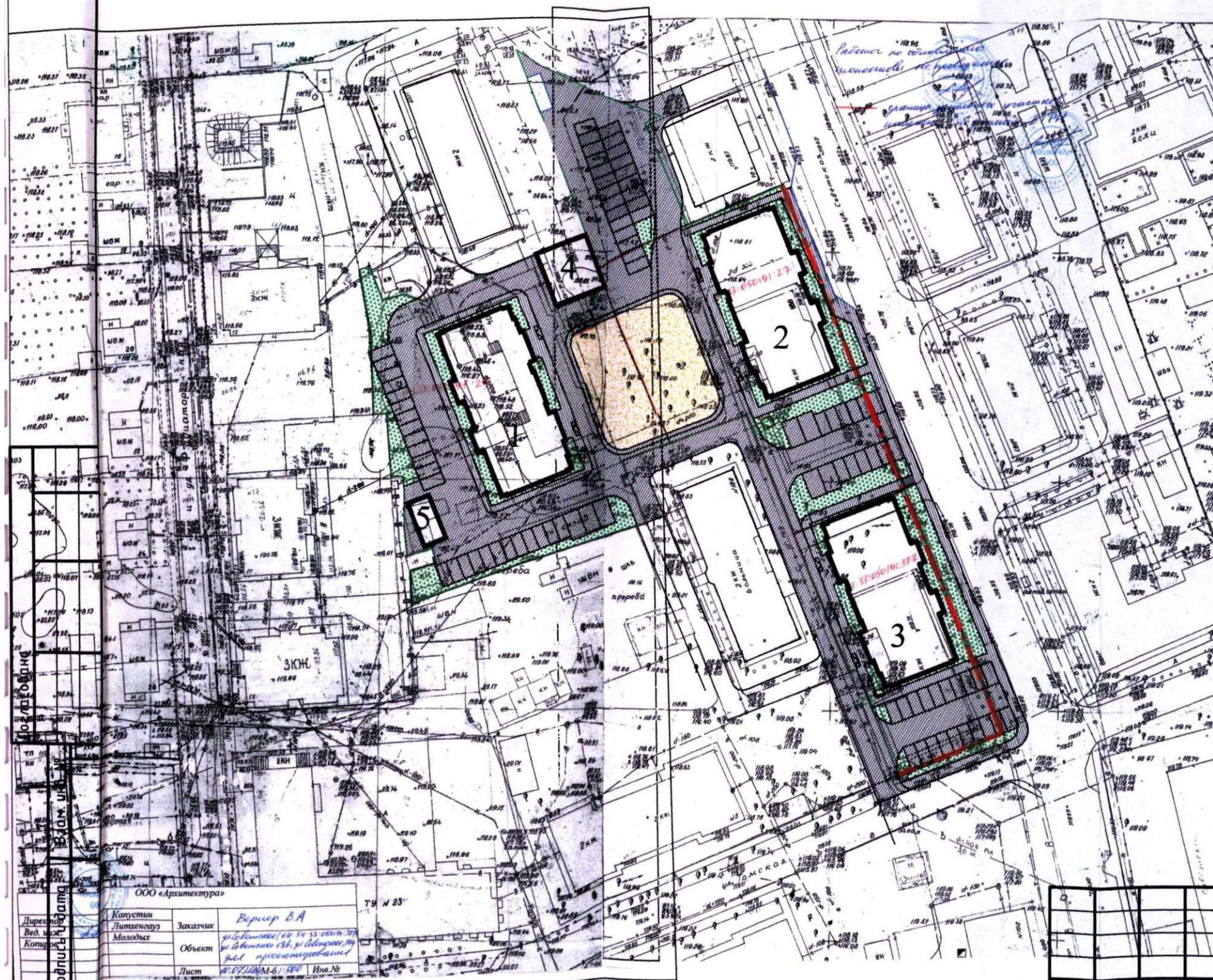
1. Утверждение документации по планировке территории;
2. Утверждение необходимых изменений в правила землепользования и застройки;
3. Разработка проектной документации;
4. Строительство центрального теплового пункта и перенос теплового пункта, расположенного в многоквартирном жилом доме (кадастровый номер 54:33:050191:40) в соответствии с перечнем мероприятий, выданным МУП «Теплосеть» от 01.12.2023 № 02-447;
5. Снос и снятие с кадастрового учета вышеуказанный многоквартирный дом и все помещения в нем расположенные
6. Строительство объектов капитального строительства жилого назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
7. Благоустройство территории.

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взамен инв.№							07-24-ППТ	Лист	
											11
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

План планировки территории с отображением красных линий.

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируе- мая		зданий	всего
				зда- ния	всего	зда- ния	всего	зда- ния	всего		
1	Проектируемый ж/дом	9	1	90	90	730,00	730,00	5422,47	5422,47	17,849,6	17,849
2	Проектируемый ж/дом	9	1	90	90	730,00	730,00	5422,47	5422,47	17,849,6	17,849
3	Проектируемый ж/дом	9	1	90	90	730,00	730,00	5422,47	5422,47	17,849,6	17,849
4	Центральный тепловой пункт	1	1	-	-	144,00	144,00	-	-	-	-
5	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	50,00	50,00	-	-	-	-



Условные обозначения:

- Граница землеотвода
- Красная линия
- Объекты капитального строительства

07-2024-ППТ

Проект планировки территории для комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской обл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Сумко	07.24			
ГИП	Герасимов	07.24			

Основная часть

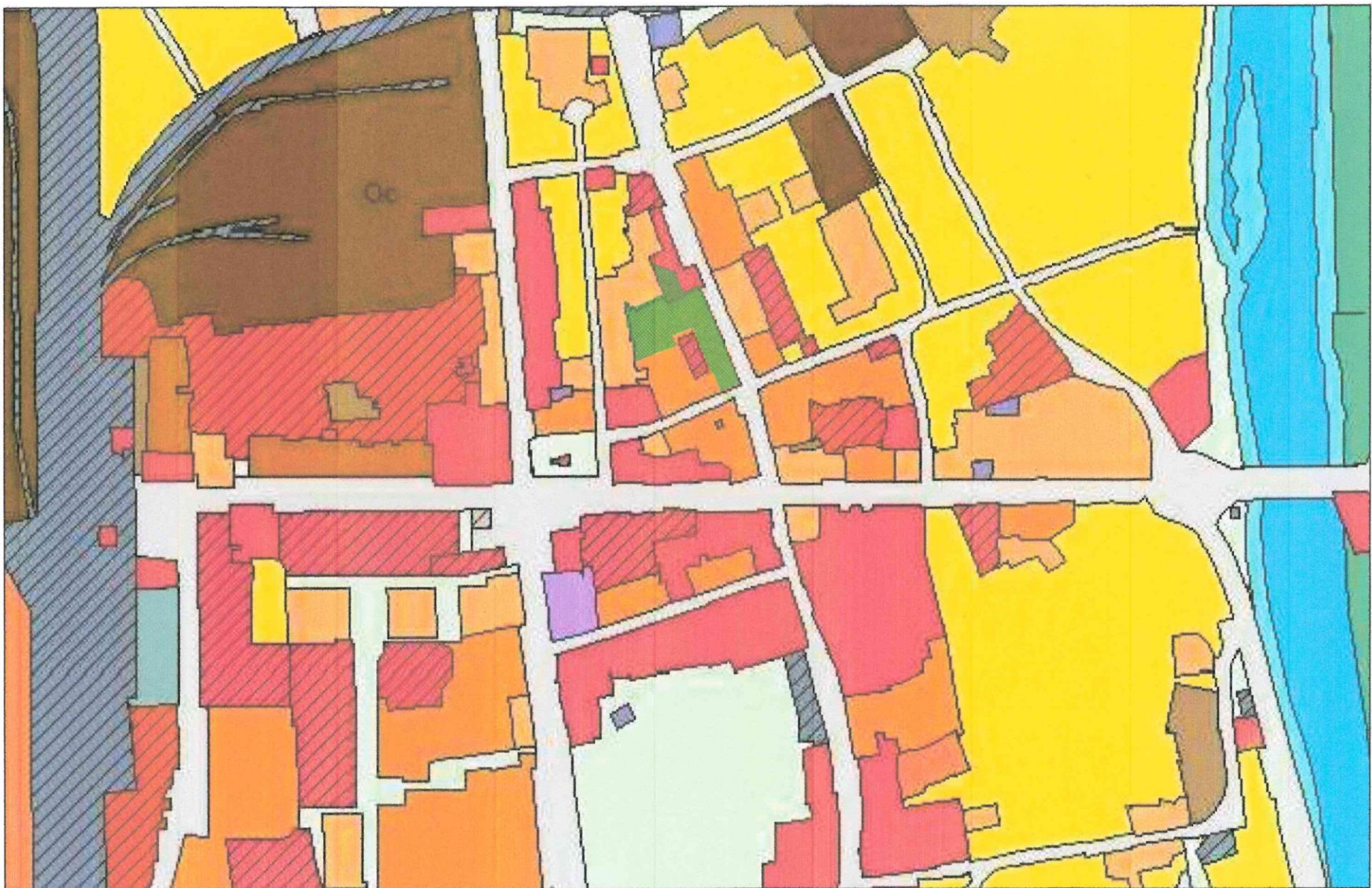
Стадия	Лист	Листов
	1	

План планировки территории с отображением красных линий

ООО "Модульор"

Формат А3

Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.



Условные обозначения:

Территориальные зоны

Жилые зоны

- Жин зона застройки индивидуальными жилыми домами и ведения личного подсобного хозяйства
- Жмл зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Жс зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Жмн зона застройки многоэтажными жилыми домами
- Жсод зона смешанной и общественно-деловой застройки

Общественно-деловые зоны

- Ос зона специализированной общественной застройки
- Осз зона объектов здравоохранения
- Осзн зона культовых зданий и сооружений
- Осс зона объектов социального назначения
- Осдш зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования

Оскн

- Оскн зона объектов культуры и искусства
- Освуз зона объектов, реализующих программы профессионального и высшего образования
- Осиф зона специализированной общественной застройки иных видов
- Онкв зона объектов коммунально-бытового назначения
- Ошпп зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
- Окн зона территории объектов культурного наследия

Зоны рекреационного назначения

- Топ зона территорий общего пользования
- Ртол зона озелененных территорий общего пользования
- Р зона объектов отдыха
- Рс зона объектов спорта
- Л зона лесов
- Рив иные рекреационные зоны

Зоны сельскохозяйственного использования

- Синв иные зоны сельскохозяйственного назначения
- Сс зона ведения огородничества
- Сск зона ведения садового хозяйства

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

- И зона инженерной инфраструктуры
- Тж зона объектов железнодорожного транспорта
- Та зона объектов автомобильного транспорта
- Тса зона стоянок легковых автомобилей
- П производственная зона
- Пп зона объектов пищевой промышленности
- К коммунально-складская зона
- Удс зона уличной и дорожной сети

Зоны особо охраняемых территорий

- Дкс зона курортной и санаторной деятельности

Зоны специального назначения

- Дрпн зона кладбищ
- Дсл зона складирования и захоронения отходов

Зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения

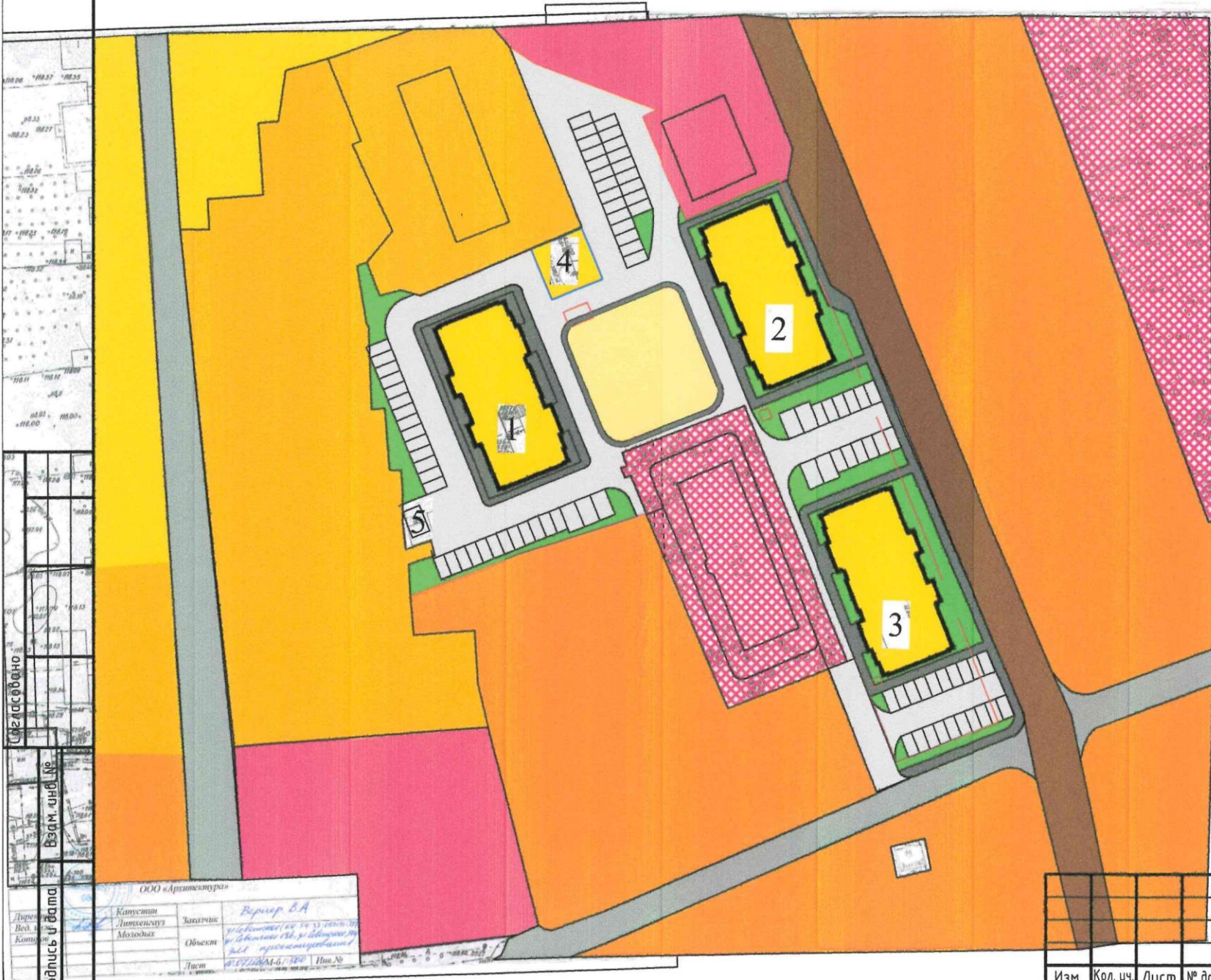
- Рект зона размещения территорий

Иные территориальные зоны

- В зона аэропортов
- Веп зона общего пользования водными объектами
- Пректн Промышленная территория

						07-2024-ППТ					
						Проект планировки территории для комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской обл.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Сумко				07.24						
ГИП	Герасимов				07.24	Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры			1		
									ООО "Модульор"		

План планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.



ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируе- мая		зданий	всего	
					зданий	всего	зданий	всего			
1	Проектируемый ж/дом	9	1	90	90	730,00	730,00	5422,47	5422,47	17,849,6	17,849,6
2	Проектируемый ж/дом	9	1	90	90	730,00	730,00	5422,47	5422,47	17,849,6	17,849,6
3	Проектируемый ж/дом	9	1	90	90	730,00	730,00	5422,47	5422,47	17,849,6	17,849,6
4	Центральный тепловой пункт	1	1	-	-	144,00	144,00	-	-	-	-
5	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	50,00	50,00	-	-	-	-

Условные обозначения:

- Граница землеотвода
- Зона магистральных улиц общегородского значения (регулируемого движения)
 - Зона улиц и дорог районного значения (транспортно-пешеходные)
 - Зона внутриквартальных дорог и парковочных машиномест (проектируемые)
 - Зона внутриквартальных пешеходных дорог и тротуаров (проектируемая)
 - Зона озеленения (проектируемая)
 - Зона отдыха (проектируемая)
 - Зона общественно-деловой застройки (существующая)
 - Зона малоэтажной застройки (существующая)
 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (существующая)
 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами (существующая)
 - Зона застройки объектами капитального строительства (проектируемая)
 - Зона объектов здравоохранения
 - Зона специализированной общественной застройки

Согласовано

Взам. инв. №

Инв. № подл.

Подпись и дата

ООО «Архитектура»

Копиями

Листов

Масштаб

Объект

Лист

Имя

Вариант

Взам. инв. №

Инв. № подл.

Подпись и дата

07-2024-ППТ					
Проект планировки территории для комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 54:33:0501916 г. Искитиме Новосибирской обл.					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Сумко	07.24			
ГИП	Герасимов	07.24			
Основная часть				Стадия	Лист
План планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства				2	
				ООО "Модульор"	

Формат А3

Проект
межевания территории для комплексного
развития незастроенной территории в границах
кадастрового квартала 54:33:050191
в г. Искитиме Новосибирской области

ООО «Агентство кадастровых работ и оценки недвижимости»
633209, Новосибирская область, г. Искитим, ул. Советская 315, оф.21,
e-mail: akriskitim@mail.ru

**Проект межевания территории для комплексного
развития незастроенной территории в границах
кадастрового квартала 54:33:050191
в г. Искитиме Новосибирской обл.**

Основная часть

Заказчик: ООО «СЗ СитиСтрой»

Директор

Главный инженер проекта

С.В. Патрин

В.Ю. Бобриков



Оглавление

ТЕКТОВАЯ ЧАСТЬ	3
Общие положения. Введение	3
Цель разработки проекта	3
Используемые исходные материалы	4
Опорно-межевая сеть на территории проектирования	4
Рекомендации по порядку установления границ на местности	4
Структура территории, образуемая в результате межевания	4
Сервитуты и иные обременения	5
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	12
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	15
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	15
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	17
Установление красных линий	17
Графическая часть	18

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Общие положения. Введение

Проект межевания территории разработан в отношении территории, расположенной в границах кадастрового квартала 54:33:050191 города Искитима Новосибирской области (земельные участки 54:33:050191:27, 54:33:050191:29, 54:33:050191:377, земельный участок, государственная собственность на который не разграничена площадью = 845 м²), категория земель «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: земельные участки 54:33:050191:27, 54:33:050191:29 - для эксплуатации многоквартирного жилого дома, земельный участок 54:33:050191:377 - среднеэтажная жилая застройка.

Проект межевания территории в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме был выполнен на основании:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации (с изменениями на 20.07.2012 г) от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»;
- - Правил землепользования и застройки г. Искитима, утвержденные Решением Совета депутатов г. Искитима №410 от 23.12.2009 г.;
- Договора аренды земельного участка для комплексного развития незастроенной территории №2024.77162 от 01.08.2024 года.
- Договора №2024.77162 о комплексном развитии незастроенной территории от 23.07.2024г.
- Проекта планировки территории для комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской обл.

Картографический материал выполнен в системе координат МСК НСО, 4 зона.

Цель разработки проекта:

Целью подготовки проекта межевания является определение местоположения границ образуемых земельных участков, а так же установления и отображения:

- красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории;
- линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.
- площадей образуемых земельных участков и их частей;

- образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

- вида разрешенного использования образуемых земельных участков
- местоположения существующих объектов капитального строительства
- границ особо охраняемых природных территорий

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по формированию земельных участков с заданными параметрами в пределах красных линий и территориальных зон.

Используемые исходные материалы:

- информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в Едином Государственном реестре недвижимости;
- кадастровый план территории 54:33:050191.

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система государственной геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК НСО, 4 зона. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

Структура территории, образуемая в результате межевания застраиваемой территории

Территория проекта межевания расположена в границах кадастрового квартала 54:33:050191 города Искитима Новосибирской области (земельные участки 54:33:050191:27, 54:33:050191:29, 54:33:050191:377, земельный участок, государственная собственность на который не разграничена $S = 845,00 \text{ м}^2$).

Проектируемая территория ограничена с севера малоэтажной жилой застройкой, с запада малоэтажной жилой застройкой и зданием больницы, с юга по ул. Томская зданиями средней и малоэтажной жилой застройкой, с востока по ул. Советская малоэтажной жилой застройкой.

Площадь проектируемой территории составляет 0,8449 га и состоит из четырех земельных участков:

1. ЗУ с кадастровым номером 54:33:050191:27 площадью 2628 м².
2. ЗУ с кадастровым номером 54:33:050191:29 площадью 3499 м².
3. ЗУ с кадастровым номером 54:33:050191:377 площадью 1477 м².
4. земельный участок, государственная собственность на который не разграничена площадью 845 м².

Категория земель: земли населенных пунктов.

Сервитуты и иные обременения

На проектируемых участках сервитуты отсутствуют и их установление нет необходимости. Ограничения использования земельных участков установлены в соответствии с таблицей:

№ п/п	Описание ограничения	Реквизиты документа-основания	Площадь ограничения	Описание ограничения
1	Охранная зона теплотрассы, водопровода, канализации	постановление Главы администрации г.Искитима от 04.09.2007 № 1291	В границах земельного участка 54:33:050191:27 – 1394 кв.м	Занят и необходим для обслуживания теплотрассы, водопровода, канализации
2	Охранная зона ВЛ-04 кВ от ТП-148.Л-8, Л- 12;	постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ	В границах земельного участка 54:33:050191:27 – 233 кв.м	Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных

				участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г . «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 54:33-6.323;
3		постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ	В границах земельного участка 54:33:050191:27 – 35 кв.м	Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных

				в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г . «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 54:33-6.323;
4	Охранная зона теплотрассы, водопровода	постановление Главы администрации г.Искитима от 04.09.2007 № 290	В границах земельного участка 54:33:050191:29 – 1921 кв.м	Занят и необходим для обслуживания теплотрассы, водопровода, канализации
5	Охранная зона теплотрассы, водопровода, канализации	постановление Главы администрации г .Искитима от 04.09.2007 № 290	В границах земельного участка 54:33:050191:29 – 28 кв.м	Занят и необходим для обслуживания теплотрассы, водопровода
6	Охранная зона ВЛ-04 кВ от ТП-148.Л-8, Л-12;	постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009	В границах земельного участка 54:33:050191:29 – 396 кв.м	Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил

		№ 160 выдан: Правительство РФ		установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г . «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 54:33-6.323;
7	Охранная зона КЛ- 10кВ Л-10112 ТП- 179-ТП-119	постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство	В границах земельного участка 54:33:050191:29 – 112 кв.м	Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон

		РФ		объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г . «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 54:33-6.1090;
8	Охранная зона ВЛ-04 кВ от ТП-148.Л-8, Л- 12;	постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ	В границах земельного участка 54:33:050191:377 – 7 кв.м	Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого

				<p>хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г . «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 54:33-6.323;</p>
9	<p>Охранная зона ВЛ-04 кВ от ТП-148.Л-8, Л-12;</p>	<p>постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ</p>	<p>В границах земельного участка неразграничен- ной государственной собственности– 26 кв.м</p>	<p>Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков,</p>

				<p>расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г . «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 54:33-6.323;</p>
10	<p>Охранная зона КЛ-10кВ Л-10112 ТП-179-ТП-119</p>	<p>постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ</p>	<p>В границах земельного участка неразграниченной государственной собственности– 68 кв.м</p>	<p>Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением</p>

				Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г . «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 54:33-6.1090;
--	--	--	--	--

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Данным проектом предусматривается строительство трех девятиэтажных жилых домов. Для этого предусматривается формирование земельных участков в границах кадастрового квартала 545:33:050191 образуемых путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 54:33:050191:27, 54:33:050191:29, 54:33:050191:377 и территории не разграниченной государственной собственности.

Параметры проектируемых земельных участков:

Номер земельного участка	Площадь, кв. м	Длина, м
:ЗУ1	2436	-
:ЗУ2	2919	-
:ЗУ3	2081	-
:ЗУ4	50	-
:ЗУ5	145	-

Таблица координат поворотных точек формируемых земельных участков:

:ЗУ1		
1	X	Y
n1	444957,80	4222446,46
n2	444953,97	4222452,64
n3	444944,10	4222479,55

н4	444942,60	4222476,06
н5	444920,20	4222486,07
н6	444920,53	4222486,79
н7	444920,72	4222487,20
н8	444922,39	4222491,20
н9	444925,57	4222498,78
н10	444928,09	4222504,75
н11	444929,12	4222507,17
н12	444884,39	4222525,86
н13	444875,00	4222501,43
н14	444879,46	4222499,60
н15	444878,01	4222495,92
н16	444906,34	4222483,69
н17	444900,91	4222470,54
н18	444907,24	4222467,74
н19	444911,02	4222466,07
н20	444918,13	4222462,92
н22	444878,34	4222502,97
н23	444879,11	4222505,06
н24	444877,27	4222505,82
н25	444876,35	4222503,65
:3Y2		
н26	444909,51	4222412,92
н27	444910,38	4222415,31
н28	444904,19	4222417,99
н29	444902,83	4222418,57
н30	444904,53	4222422,99
н31	444903,09	4222427,47
н32	444912,27	4222449,09
н33	444913,43	4222451,82
н34	444902,49	4222456,27
н18	444907,24	4222467,74
н17	444900,91	4222470,54
н35	444898,87	4222465,56
н36	444901,99	4222464,31
н37	444900,32	4222460,30
н38	444899,87	4222459,24
н39	444896,62	4222460,40
н40	444896,12	4222459,18
н41	444868,13	4222470,94
н42	444868,87	4222472,93
н43	444866,27	4222474,01
н44	444865,88	4222472,80
н45	444863,71	4222473,77
н46	444864,20	4222474,87

н47	444861,94	4222475,81
н48	444855,47	4222478,50
н49	444846,63	4222449,65
н50	444837,21	4222425,46
н51	444839,90	4222425,29
н52	444844,59	4222425,00
н53	444846,45	4222430,86
н54	444849,51	4222429,89
н55	444850,19	4222432,28
н56	444859,71	4222429,82
н57	444858,52	4222424,99
н58	444848,72	4222427,41
н59	444847,64	4222424,03
н60	444854,87	4222423,48
н61	444861,10	4222423,70
н62	444864,72	4222423,17
н63	444864,55	4222420,54
н64	444873,41	4222419,84
н65	444875,77	4222419,66
н66	444878,41	4222419,45
н67	444897,08	4222415,69
н68	444901,91	4222414,61
:3Y3		
н13	444875,00	4222501,43
н12	444884,39	4222525,86
н69	444863,50	4222534,59
н70	444860,18	4222536,15
н71	444810,14	4222556,79
н72	444800,92	4222533,98
н73	444824,16	4222524,43
н74	444823,39	4222522,60
н75	444838,41	4222516,44
н76	444849,63	4222511,84
н77	444853,41	4222510,29
н78	444819,25	4222528,18
н79	444819,93	4222529,86
н80	444818,50	4222530,60
н81	444817,80	4222528,79
:3Y4		
н57	444858,52	4222424,99
н56	444859,71	4222429,82
н55	444850,19	4222432,28
н54	444849,51	4222429,89
н58	444848,72	4222427,41
:3Y5		

н33	444913,43	4222451,82
н82	444914,47	4222454,29
н20	444918,13	4222462,92
н19	444911,02	4222466,07
н18	444907,24	4222467,74
н34	444902,49	4222456,27

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Параметры проектируемых земельных участков:

Номер земельного участка	Площадь, кв. м	Длина, м
:ЗУ6	818	-

Таблица координат поворотных точек формируемых земельных участков:

:ЗУ6		
н40	444896,12	4222459,18
н39	444896,62	4222460,40
н35	444898,87	4222465,56
н17	444900,91	4222470,54
н16	444906,34	4222483,69
н15	444878,01	4222495,92
н83	444872,89	4222482,92
н42	444868,87	4222472,93
н41	444868,13	4222470,94

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Проектом планировки территории устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков:

- для земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ6

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью	2.6

	<p>девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p>	
--	--	--

- для земельных участков :ЗУ4, :ЗУ5

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их	2.7

	<p>размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p>	
--	--	--

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек границ

В границах проектирования утвержденные проекты планировки и проекты межевания территории не утверждались

Установление красных линий

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

Красные линии показаны на Чертеже межевания территории, и соответствуют красным линиям проекта планировки территории. Установление красных линий осуществляется в соответствии с таблицей:

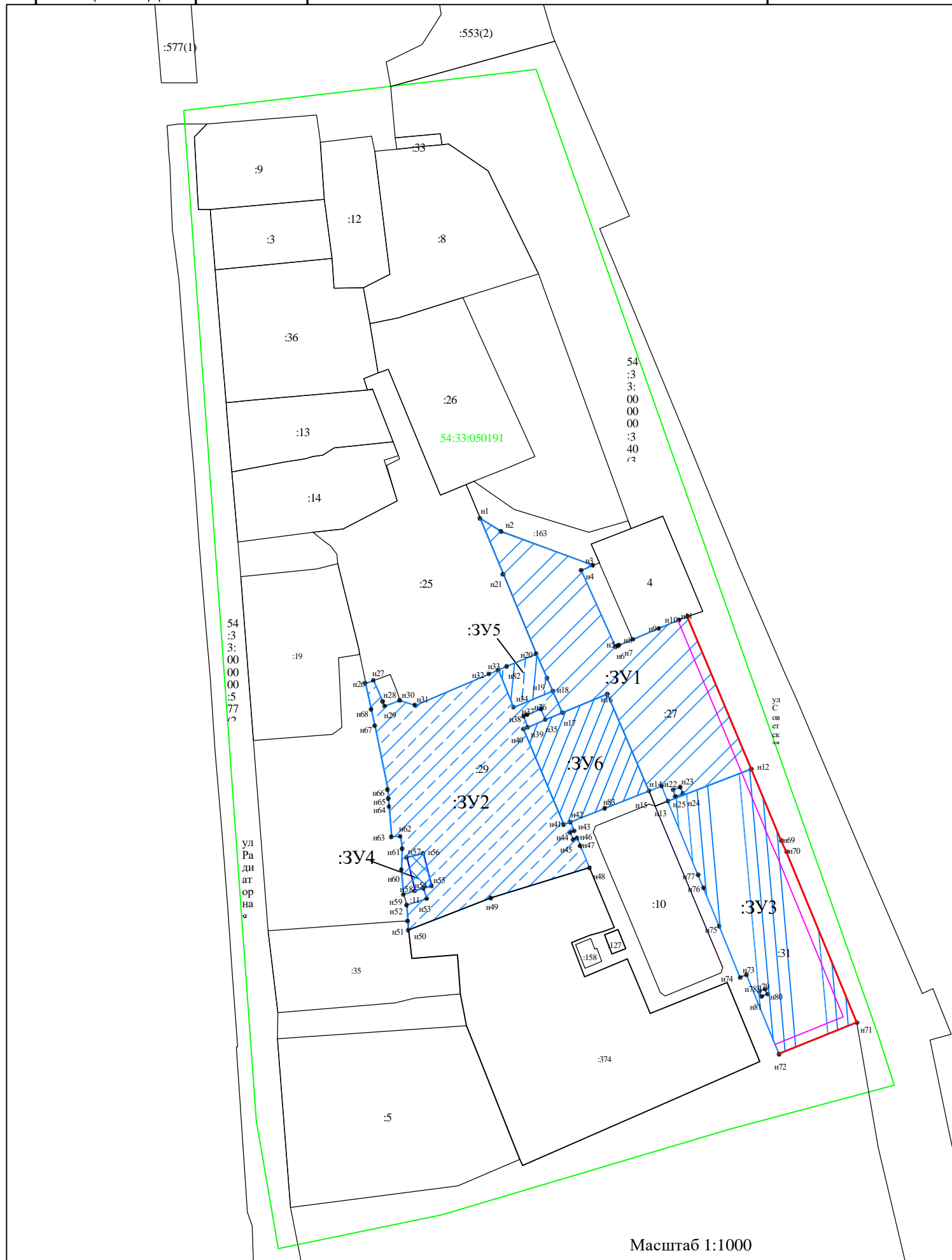
Таблица поворотных точек устанавливаемых красных линий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n63	444800,92	4222533,98
n62	444810,14	4222556,79
n61	444860,18	4222536,15
n60	444863,50	4222534,59
n11	444884,39	4222525,86
n10	444929,11	4222507,18

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж межевания территории


в границах кадастрового квартала 54:33:050191 в г. Искитиме Новосибирской обл.



Условные обозначения:

- n1 - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить её положение на местности
- - красная линия
- - линия отступа от красных линий
- - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения её местоположения
- - существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения её местоположения
- - границы кадастрового квартала

:31 - обозначение земельного участка

 - границы образуемых участков

ул Советская - элемент улично-дорожной сети