



454139, г. Челябинск, ул. Туруханская 42-25
ИНН/КПП 7449146600/744901001
ОГРН 1227400009462
тел. 8-963-082-75-23, 8-963-082-72-53
e-mail: office@nvek74.ru

Регистрационный номер: №1929 от 24.03.2022г. в реестре членов саморегулируемой
организации СРО-П-042-05112009

Документация по планировке и межеванию территории «Бизнес- парк «Терема»

ТОМ 3

Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
НОВЫЙ ВЕК
ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

454139, г. Челябинск, ул. Туруханская 42-25
ИНН/КПП 7449146600/744901001
ОГРН 1227400009462
тел. 8-963-082-75-23, 8-963-082-72-53
e-mail: office@nvek74.ru

Регистрационный номер: №1929 от 24.03.2022г. в реестре членов саморегулируемой
организации СРО-П-042-05112009

Документация по планировке и межеванию территории «Бизнес- парк «Терема»

ТОМ 3

Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть

Директор

Главный инженер проекта



[Signature]
Е.М. Батухтина

[Signature]
Е.М. Батухтина

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
	Проект планировки территории	
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории Основная (утверждаемая часть)	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории, Разбивочный чертеж красных линий, Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
	Пояснительная записка проекта планировки территории Материалы по обоснованию	
	Графическая часть	
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	
Лист 2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:1000
Лист 3	Схема организации движения транспорта	1:1000
Лист 4	Сводный план инженерных сетей	1:1000
Лист 5	Схема объектов культурного наследия, Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000
Лист 6	Схема вертикальной и инженерной подготовки территории	1:1000
	Проект межевания территории	
ТОМ 3	Основная (утверждаемая) часть	
	Пояснительная записка проекта межевания территории	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия	1:1000

Содержание

ВВЕДЕНИЕ	5
1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	7
2. 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	8
3. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).....	8
4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.	8

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке и межеванию территории «Бизнес-парк «Терема», разработана ООО «Проектная компания Новый Век» на основании договора № 296 от 18 января 2023г. Договор заключается в целях реализации проекта по развитию земельных участков, входящих в состав активов ООО УК «Гамма Групп» Д.У Комбинированным ЗПИФ «Терема» на праве собственности или на праве аренды земельных участков или приобретённых в состав активов ООО УК «Гамма Групп» Д.У Комбинированным ЗПИФ «Терема».

Документация выполнена в соответствии с Постановлением Правительства РФ 02.04.2022 №575. «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»

Заказчик: ООО «АРК Групп»

Цели и задачи разработки проектов:

- Выделить элементы планировочной структуры;
- Установить границы территорий общего пользования, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- Подготовить предложения по установлению красных линий.
- Определить характеристики и очередность планируемого развития территории;
- Определить предельные (максимальные) параметры существующих земельных участков.

При разработке проекта планировки учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

–Градостроительный кодекс Российской Федерации;

–Земельный Кодекс Российской Федерации

–Водный кодекс Российской Федерации;

–Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 322 «Об утверждении Положения о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации»

Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

– Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

– Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

— СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2);

– СП 34.13330.2012. «Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*»;

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

- Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, (далее ПЗЗ).

- Местные нормативы градостроительного проектирования Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, (далее МНПП).

Проект планировки выполнен в системе координат МСК-74.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Таблица №1

Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

№ зем. участка	Описание объекта	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования ЗУ	Площадь участка, м ²
A1	Здание нежилого назначения	Бытовое обслуживание (код 3.3), Здравоохранение (код 3.4), Деловое управление (код 4.1), Объекты торговли (код 4.2), Рынки (код 4.3), Магазины (код 4.4), Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1), Легкая промышленность (код 6.3), Пищевая промышленность (код 6.4), Научно-производственная деятельность (код 6.12).	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 74:19:1201003:222 (или земельный участок, образованный из данного земельного участка)	8004
A2				7762
A3				7611
A4				6311
A5				6905
B1				2529
B2				3275
B3				6036
B4				2823
B5				5974
B6				4623
B7				4415
C1				2683
C2				4519
C3				3836
C4				2801
D1	ТП	Коммунальное обслуживание (код 3.1)		137
D2	ТП	Коммунальное обслуживание (код 3.1)		376
D3	Улично-дорожная сеть	Земельный участки (территории) общего пользования (код 12.0)		87
D4	Улично-дорожная сеть	Земельный участки (территории) общего пользования (код 12.0)		6093

2. 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

Таблица №2

№ на плане	Адреса земельных участков согласно кадастровому плану территории	Площадь изымаемого участка	Цель изъятия земельного участка
D3	Сосновский муниципальный район, Челябинская область, п. Терема.	87	Для размещения объекта местного значения транспортной инфраструктуры: - улица районного значения
D4		6093	

3. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Целями подготовки проекта межевания территории не является определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

Таблица №3

Каталог координат поворотных точек границ проектирования

№ точки	X	Y
1	608691.00	2313558.22
2	608829.10	2313557.88
3	608830.49	2313557.86
4	608854.05	2313581.48
5	608854.41	2313581.87
6	608878.97	2313606.49
7	608938.39	2313666.04
8	608938.27	2313679.07
9	608945.81	2313719.69
10	608962.29	2313766.93
11	608801.69	2313920.94
12	608771.35	2313933.21
13	608723.49	2313921.20
14	608739.36	2313853.52
15	608599.80	2313830.93
1	608691.00	2313558.22

Таблица №4

Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков.

№ точки	X	Y
A1		
1	608675.11	2313605.85
2	608681.33	2313587.25
3	608692.79	2313591.08
4	608702.63	2313558.45
5	608716.04	2313558.54
6	608738.21	2313558.69
7	608817.38	2313559.23
8	608789.13	2313643.98
1	608675.11	2313605.85
A2		
1	608675.11	2313605.85
2	608789.13	2313643.98
3	608768.73	2313705.22
4	608654.64	2313667.06
1	608675.11	2313605.85

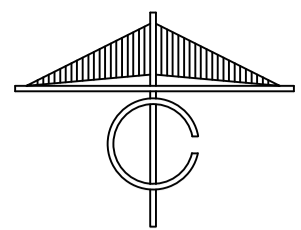
A3		
1	608654.64	2313667.06
2	608634.66	2313726.81
3	608752.61	2313766.26
4	608753.70	2313750.29
5	608768.73	2313705.22
1	608654.64	2313667.06
A4		
1	608634.66	2313726.81
2	608752.61	2313766.26
3	608749.66	2313809.67
4	608617.36	2313778.56
1	608634.66	2313726.81
A5		
1	608739.38	2313853.48
2	608749.66	2313809.67
3	608617.36	2313778.56
4	608599.86	2313830.89

5	608641.47	2313837.61
1	608739.38	2313853.48
B1		
1	608808.61	2313623.49
2	608855.75	2313639.25
3	608839.61	2313687.54
4	608792.52	2313671.79
1	608808.61	2313623.49
B2		
1	608903.10	2313726.70
2	608908.50	2313710.57
3	608892.37	2313705.18
4	608913.72	2313641.34
5	608938.37	2313666.05
6	608938.26	2313679.08
7	608945.81	2313719.70
8	608954.21	2313743.79
1	608903.10	2313726.70

B3		
1	608886.98	2313721.30
2	608859.95	2313802.15
3	608908.57	2313818.41
4	608962.28	2313766.91
5	608954.21	2313743.79
6	608903.10	2313726.70
1	608886.98	2313721.30
B4		
1	608774.45	2313725.98
2	608788.72	2313683.17
3	608847.88	2313702.96
4	608833.95	2313745.88
1	608774.45	2313725.98
B5		
1	608908.57	2313818.41
2	608872.39	2313853.10
3	608760.57	2313815.70
4	608761.57	2313811.46
5	608764.37	2313770.19
6	608767.66	2313771.29
7	608820.01	2313788.80
8	608859.95	2313802.15
1	608908.57	2313818.41
B6		
1	608760.57	2313815.70
2	608872.39	2313853.10
3	608836.22	2313887.78
4	608750.39	2313859.08
1	608760.57	2313815.70
B7		
1	608750.39	2313859.08
2	608735.14	2313924.06
3	608771.37	2313933.16
4	608801.71	2313920.87
5	608836.22	2313887.78
1	608750.39	2313859.08
C1		
1	608855.75	2313639.25
2	608869.79	2313597.30
3	608837.20	2313564.62

4	608832.79	2313577.88
5	608824.71	2313575.19
6	608808.61	2313623.49
1	608855.75	2313639.25
C2		
1	608839.61	2313687.54
2	608855.75	2313639.25
3	608869.79	2313597.30
4	608878.96	2313606.49
5	608913.72	2313641.34
6	608892.37	2313705.18
7	608892.37	2313705.18
1	608839.61	2313687.54
C3		
1	608847.88	2313702.96
2	608888.57	2313716.56
3	608886.98	2313721.30
4	608886.98	2313721.30
5	608859.95	2313802.15
6	608820.01	2313788.80
1	608847.88	2313702.96
C4		
1	608833.95	2313745.88
2	608774.45	2313725.98
3	608765.57	2313752.64
4	608764.37	2313770.19
5	608767.66	2313771.29
6	608820.01	2313788.80
1	608833.95	2313745.88
D1		
1	608830.49	2313557.90
2	608837.20	2313564.62
3	608832.79	2313577.88
4	608824.71	2313575.19
1	608830.49	2313557.90
D2		
1	608702.70	2313558.22
2	608692.79	2313591.08
3	608681.33	2313587.25
4	608691.03	2313558.25
1	608702.70	2313558.22

D3		
1	608817.38	2313559.23
2	608702.63	2313558.45
3	608702.70	2313558.22
4	608817.82	2313557.93
1	608817.38	2313559.23
D4		
1	608830.48	2313557.90
2	608824.71	2313575.19
3	608808.61	2313623.49
4	608792.52	2313671.79
5	608839.61	2313687.54
6	608892.37	2313705.18
7	608908.50	2313710.57
8	608903.10	2313726.70
9	608886.98	2313721.30
10	608888.57	2313716.56
11	608847.88	2313702.96
12	608788.72	2313683.17
13	608774.45	2313725.98
14	608765.57	2313752.64
15	608764.37	2313770.19
16	608761.57	2313811.46
17	608760.57	2313815.70
18	608750.39	2313859.08
19	608735.14	2313924.06
20	608723.50	2313921.14
21	608739.38	2313853.48
22	608749.66	2313809.67
23	608752.61	2313766.26
24	608753.70	2313750.29
25	608768.73	2313705.22
26	608789.13	2313643.98
27	608817.38	2313559.23
28	608817.82	2313557.93
1	608830.48	2313557.90

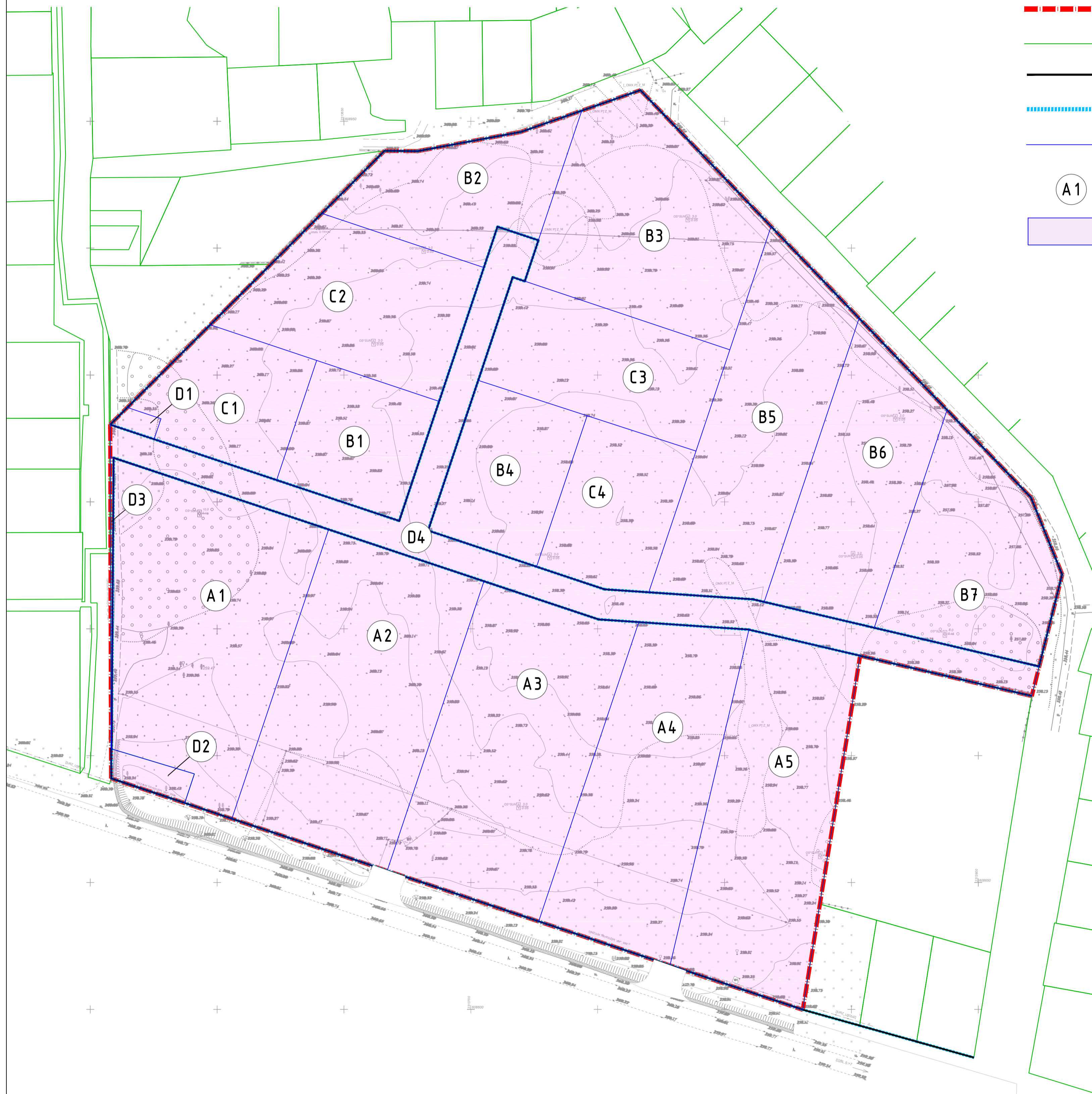


Ведомость образуемых земельных участков

№ зем. участка	Описание объекта	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования ЗУ	Площадь участка, м ²
A1	Здание нежилого назначения	Бытовое обслуживание (код 3.3), Здравоохранение (код 3.4), Деловое управление (код 4.1), Объекты торговли (код 4.2), Рынки (код 4.3), Магазины (код 4.4), Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1), Легкая промышленность (код 6.3), Пищевая промышленность (код 6.4), Научно-производственная деятельность (код 6.12).	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 74:19:1201003:222 (или земельный участок, образованный из данного земельного участка)	8004
A2				7762
A3				7611
A4				6311
A5				6905
B1				2529
B2				3275
B3				6036
B4				2823
B5				5974
B6				4623
B7				4415
C1				2683
C2				4519
C3	3836			
C4	2801			
D1	ТП	Коммунальное обслуживание (код 3.1)		137
D2	ТП	Коммунальное обслуживание (код 3.1)		376
D3	Улично-дорожная сеть	Земельный участки (территории) общего пользования (код 12.0)		87
D4	Улично-дорожная сеть	Земельный участки (территории) общего пользования (код 12.0)		6093

Условные обозначения

- - - - - - граница проектирования
- — — — — - граница существующих земельных участков
- — — — — - устанавливаемые красные линии
- - - - - - границы элемента планировочной структуры
- — — — — - границы образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки
- A 1 - номер земельного участка на плане
- образуемый земельный участок



Примечание:
- для вида разрешенного Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1), Легкая промышленность (код 6.3), Пищевая промышленность (код 6.4), Научно-производственная деятельность (код 6.12), Коммунальное обслуживание (код 3.1), необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

Изм.	№уч.	Лист	Недоч.	Подпись	Дата				
						Документация по планировке и межеванию территории «Бизнес-парк «Терема».			
						ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	1
						Чертеж межевания территории М 1:1000			