**СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер тома | Обозначение | Наименование | Примечание |
| 1 | 508С001Е077-2015-ГП-В3 | ТОМ I. Проект планировки земельного участка  |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.ОЧ -В3 | 1. Утверждаемая часть  |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.ОЧ.ТЧ-В3 | Текстовая часть  |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.ОЧ.ТЧ-В3 | Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, характеристиках планируемого развития территории |  |
|  |  | Графическая часть  |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.ОЧ.ГЧ-В3 | Схема архитектурно-планировочной организации территории, М 1:1000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.ОЧ.ГЧ-В3 | Схема архитектурно-планировочной организации территории, М 1:2000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.ОЧ.ГЧ-В3 | Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО-В3 | 2. Материалы по обоснованию |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ПЗ-В3 | Пояснительная записка  |  |
|  |  | Графическая часть |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ГЧ-В3 | Схема расположения элемента планировочной структуры в документах территориального планирования, М 1:10 000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ГЧ-В3 | Ситуационная схема расположения элементапланировочной структуры, М 1:10 000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ГЧ-В3 | Схема района, прилегающего к поселку Таежный, М 1:50 000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ГЧ-В3 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), М 1:1000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ГЧ-В3 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ГЧ-В3 | Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, М 1:1000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ГЧ-В3 | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ГЧ-В3 | Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:1000 |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер тома | Обозначение | Наименование | Примечание |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ГЧ-В3 | Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000 |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.МО.ГЧ-В3 | Схема благоустройства и озеленения территории, М 1:1000 |  |
| 2 | 508С001Е077-2015-ГП.ПМ-В3 | ТОМ II. Проект межевания территории |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.ПМ.ТЧ-В3 | 1. Текстовая часть  |  |
|  |  | 2. Графическая часть  |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГП.ПМ.ГЧ-В3 | Схема межевания территории, М 1:1000 |  |
| 3 | 508С001Е077-2015-ООС-В3 | ТОМ III. Перечень мероприятий по охране окружающей среды |  |
|  | 508С001Е077-2015-ООС.ТЧ-В3 | 1. Текстовая часть |  |
| 4 | 508С001Е077-2015-ГОиЧС | ТОМ IV. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны |  |
|  | 508С001Е077-2015-ГОиЧС.ТЧ-В3 | 1. Текстовая часть |  |

**С****ОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 2](#_Toc436333395)

[1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ 3](#_Toc436333396)

[1.1. Положение в структуре п.Таёжный 3](#_Toc436333397)

[2. ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫДЕЛЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ 4](#_Toc436333398)

[2.1. Архитектурно-планировочная организация территории 4](#_Toc436333399)

[2.2. Жилая застройка 5](#_Toc436333400)

[2.3. Культурно-бытовая застройка 5](#_Toc436333401)

[2.4 Автостоянки 6](#_Toc436333402)

[3. СХЕМА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 6](#_Toc436333403)

[НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ (ССЫЛОЧНАЯ) ЛИТЕРАТУРА 11](#_Toc436333404)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 12](#_Toc436333405)

1. Свидетельство о допуске

2. Техническое задание на корректировку проекта планировки земельного участка площадью 18,08 га в рабочем поселке для работников ЗАО «Богучанский Алюминиевый Завод»

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к проектируемой территории, в пределах землеотвода, расположенной в границах элементов планировочной структуры п. Таежный.

## Проект межевания территории разработан в составе проекта планировки земельного участка площадью 18,08 га в рабочем поселке для работников ЗАО «Богучанский Алюминиевый Завод».

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ, проектом межевания территории определяется местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Задачей данного проекта является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в составе выделенного земельного участка в рабочем поселке для работников ЗАО «Богучанский Алюминиевый Завод», в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории – схему межевания территории – и текстовую часть.

В текстовой части описаны сведения об образуемых и изменяемых земельных участках и их частей, образуемых земельных участках, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, видах разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

Проект межевания земельного участка площадью 18,08 га в рабочем поселке для работников ЗАО «Богучанский Алюминиевый Завод» выполнен на основании:

- Постановление администрации Таежинского Сельсовета Богучанского района Красноярского края №278 от 25.10.2016г. о корректировке проекта планировки земельного участка площадью 18,08 га в рабочем поселке для работников ЗАО «Богучанский Алюминиевый Завод»;

- кадастровый паспорт земельного участка №24/12-339938№;

- инженерно-геодезических изысканий – топографическая съёмка земельного участка в масштабе 1:1000.

Стадия проектирования: Подготовка документов территориального планирования и документации по планировке территории – проект межевания.

Заказчик: ЗАО «Богучанский Алюминиевый Завод».

Исполнитель: ООО «Монолитстрой».

Местоположение объекта: Россия, Красноярский край, Богучанский район,
пос. Таежный.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

1.1. Положение в структуре п.Таёжный

В административном отношении выделенный земельный участок расположен в границах поселка Таежный. Поселок Таежный является административным центром Сельского поселения Таёжинского сельсовета. Площадь поселка Таёжный составляет 432,5 га. Численность населения п.Таежный на 01.01.2011г. составляет 5,83 тыс.чел. Поселок имеет благоприятные природно-климатические и транспортно-географические условия для развития.

Поселок Таежный расположен на территории Богучанского района – центральная часть Красноярского края – Северо-Восточного территориального округа, на территориях поселений, расположенных в местности приравненной к районам Крайнего Севера. Поселок находится в 46 км к югу от районного центра с. Богучаны, на левом берегу р. Карабула. Поселок Таежный является конечной станцией железнодорожной ветки «Решоты-Карабула» Красноярской железной дороги. Ближайшими крупными населенными пунктами являются с. Богучаны и г. Кодинск. С основной сетью автомобильных дорог поселок связан дорогой III категории с асфальтобетонным покрытием – Канск – Абан – Богучаны – Кодинск.

Проектируемый жилой район расположен на юго-восточной окраине рабочего поселка Таежный, в планируемой селитебной зоне перспективной застройки. Проектируемый земельный участок расположен примерно в 250 м по направлению на запад от установленного ориентира – нежилое здание, за пределами земельного участка, по ул.Новая, 6 «В». С севера земельный участок граничит с незастроенной, залесенной территорией поселка; с юга – с существующей улицей Магистральная, с существующей застройкой комплексов жилых домов по адресу ул. Олимпийская, 21, ул.Лесовозная, 44; с запада - с незастроенной, залесенной территорией поселка, с водным объектом – р. Зекаликон; с востока – с существующей застройкой усадебного типа, незастроенной осваиваемой территорией.

Участок строительства, согласно Генеральному плану п. Таежный, относится к территории малоэтажной усадебной застройке, территории 5-ти этажной застройке, территориям школьных и дошкольных учреждений, территориям административного и культурно-бытового назначения и 5-ти этажных жилых домов.

Общая площадь восьми земельных участков, слагающих проектируемую территорию с кадастровым номером 24:07:0000000:995, в границе отвода земли (землеотвода), согласно кадастровому паспорту №24/12-339938, составляет 18,08 га (180836+/-298 кв.м). Выделенный земельный участок по категории земель относится к землям населенных пунктов, предназначен для непроизводственной деятельности – комплексное освоение в целях жилищного строительства, в соответствии с предоставленным кадастровым паспортом №24/12-339938.

Подъездные пути непосредственно к участку проектирования имеются – улица Магистральная, сеть существующих местных проездов.

Проектируемый под жилой район земельный участок представляет собой незастроенную, неблагоустроенную, неспланированную, с сохраненным природным рельефом, частично заболоченную территорию, в центральной и южной частях покрытую густым лесом с подлеском, перекрытую естественным растительно-травяным покровом. Тип древесно-кустарниковой растительности – смешанный лес (сосна, береза, осина, лиственница), высотой до 20 метров и диаметром до 0,25 м, луговая растительность, согласно пояснительной записке отчета по инженерно-геологическим изысканиям. Западная граница проектируемой территории проходит вдоль склона долины ручья Зекаликон.

Планируемую территорию пересекают существующие функционирующие магистральные сети инженерно-технического обеспечения – подземный водовод, диаметром 200мм, надземная сеть электроснабжения на опорах – ЛЭП, 10 кВ, с охранными зонами. Сети подлежат выносу с внутриквартальной территории.

По проектируемой территории проложена сеть местных дорог и проездов. Дороги проходят с южной и восточной сторон земельного участка, имеют нежесткое гравийное и щебенистое покрытие. Для обслуживания существующих предприятий, для подъезда к освоенным территориям, к водному объекту по участку проектирования проходят полевые и лесные дороги.

Внутри контура проектируемых земельных участков, расположен обособленный, огороженный земельный участок, принадлежащий ООО «Сибиряк-1» с размещением на нем объектов капитального строительства – действующее производство лесопильное, с установленной санитарно-защитной зоной 10,0 м, а также земельный участок, находящийся в частной собственности, предназначенный, в рамках проекта планировки, для размещения общественного здания культурно-бытового, административного назначения – культурно-развлекательный, торговый, деловой центр.

2. ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫДЕЛЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Архитектурно-планировочная организация территории

На выделенном земельном участке, площадью 18,08 га, в соответствии с техническим заданием, предполагается комплексная жилая застройка для работников ЗАО «Богучанский Алюминиевый Завод» и работников социальной сферы п. Таежный. В соответствии с разработанным вариантом №3 проекта планировки на участке проектирования размещены объекты жилищной и социальной инфраструктуры жилого, социального, культурного, административного, бытового назначения:

- 7 жилых домов 4-6-ти этажной застройки;

- 27 жилых домов 2-х этажной блокированной застройки;

- 2 детских сада на 250 мест, 3-х этажные;

- общеобразовательная школа на 386 учащихся, 4-х этажная;

- поликлиника с дневным стационаром на 12 койко-мест (2 смены), 2-х этажная;

- объект социально-культурного, административного назначения, 3-х этажный (магазины смешенных товаров, отделение Сбербанка, почты);

- 8 объектов бытового обслуживания шаговой доступности, 1-2 этажные (парикмахерские, аптеки, магазины продовольственных товаров, прачечные или химчистки);

- сквер;

- объекты сетей инженерно-технического обеспечения – ТП, РТП, ЦТП, выходящие за границы землеотвода.

2.2. Жилая застройка

В проекте планировки жилого района рабочего поселка Таежный для эксплуатационного персонала, работников социальной сферы предлагается жилая застройка из 7 жилых домов 4-6-ти этажной застройки и 27 жилых домов 2-х этажной блокированной застройки.

Жилая застройка сформирована из 6-ти жилых групп 5-ти этажной застройки и из 5-ти групп 2-х этажной блокированной жилой застройки. Размещение жилых групп продиктовано расположением зон с особыми условиями использования территории, максимально-используемыми площадями под определенный тип застройки. Проектные размеры земельных участков ограничены землевладением.

Проектирование и строительство 2-х этажной блокированной застройки не учтён бюджетом строительства БоАЗ и планируется счет других источников (бюджетных средств или средств, предоставленных третьими лицами) финансирования.

Размещение и параметры объектов жилой застройки запроектированы на основании технического задания, в соответствии с действующими санитарными, пожарными, градостроительными требованиями и нормами – величина отступа от красной линии до линии регулирования застройки принимает значение 1,0м. Иные предельные параметры разрешенного строительства на территории определены правилами землепользования и застройки.

2.3. Культурно-бытовая застройка

Согласно техническому заданию на проектирование на планируемом земельном участке размещаются:

- 2 детских сада на 250 мест;

- общеобразовательная школа на 386 учащихся;

- поликлиника с дневным стационаром на 12 койко-мест (2 смены);

- объект социально-культурного, административного назначения (магазины смешенных товаров, отделение Сбербанка, почты);

- 8 объектов бытового обслуживания шаговой доступности, 1-2 этажные (парикмахерские, аптеки, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, прачечные, химчистки);

- сквер.

 Вместимость учреждений обслуживания задана техническим заданием.

Площади участков детских дошкольный учреждений рассчитаны из условия вместимости. Проектные размеры земельных участков ограничены землевладением. Площадь одного ДОУ составляет 0,92 га, второго – 0,87 га. Размещение ДОУ продиктовано пожеланием Администрации Богучанского района, приближенностью к местам проживания и приложения труда.

Площадь участка школы рассчитана из условия ее вместимости. Площадь школы составляет 1,93 га. Размещение школы определено приближенностью к местам проживания и границами землевладений.

Площадь участка поликлиники рассчитана из условия посещаемости в смену. Площадь участка дневного стационара рассчитана из условия его мощности. Проектные размеры земельного участка и его форма ограничены землевладением. Площадь поликлиники со стационаром составляет 0,5 га. Размещение поликлиники продиктовано Генеральным планом п. Таежный, приближенностью к центральной части поселка, остановки общественного транспорта.

Проектирование и строительство объекта социально-культурного, административного назначения (магазины смешенных товаров, отделение Сбербанка, почты) будет осуществляться не за счет бюджета БоАЗ, а за счет иных источников (бюджетных средств или средств, предоставленных третьими лицами).

В каждом жилом квартале предусматривается размещение отдельно стоящих объектов бытового обслуживания шаговой доступности с размещением в них помещений парикмахерских, аптек, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров, прачечных, химчисток. Размещение объектов продиктовано пожеланием Администрации Богучанского района, приближенностью к местам проживания.

Размещение и параметры объектов социально-бытового обслуживания шаговой доступности запроектированы на основании технического задания, в соответствии с действующими санитарными, пожарными, градостроительными требованиями и нормами.

Проектирование и строительство объектов бытового обслуживания будет осуществляться не за счет бюджета БоАЗ, а за счет иных источников (бюджетных средств или средств, предоставленных третьими лицами).

Площадь мест отдыха, доступного всем жителям жилого района – сквера – принята из условия свободных территорий, незанятых требуемыми по ТЗ объектами, составляет 2241 кв.м. Размещение сквера определено приближенностью к местам проживания, местам приложения труда и границами землевладений.

2.4 Автостоянки

На территории жилого района запроектированы места для постоянного и временного хранения личного автомобильного транспорта жителей.

Выделение отдельных земельных участков под размещение автостоянок не предусмотрено.

3. СХЕМА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Так как разработка проекта межевания осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков соответствует местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено кадастровым паспортом, а также устанавливаемым красным линиям существующей ул. Магистральной и проектируемых жилых улиц.

Проектом планировки и межевания решены задачи зонирования территории, разграничения видов разрешенного использования образуемых земельных участков.

Межевание земельных участков планируется в границе проектирования.

В соответствии с проектом планировки на выделенном земельном участке образованы территориальные зоны:

- территории проектируемой жилой 2-х этажной блокированной застройки;

- территории проектируемой 5-ти этажной жилой застройки;

- территории проектируемых общественных зданий – школьных и дошкольных учреждений;

- территории проектируемых общественных зданий – учреждений здравоохранения;

- территории проектируемых общественных зданий - учреждений культурно-бытового и административного назначений;

- территории общего пользования;

- территории проектируемого производственного назначения;

- территории проектируемых и существующих сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения.

**Технико-экономические показатели использования территории**

|  |
| --- |
|  |
| №п/п | Наименование показателей | Единицаизмерения | Количество |
| 1. | Территория |
|  | Площадь территории в границе земельного участка | га | 18,08 |
|  | Площадь территории в границе проектирования  | га | 15,02 |
| 1.1 | Площадь территории жилых групп | га | 9,10 |
|  | площадь жилой застройки | га | (3,12) |
|  | площадь дворовых территорий  | га | (5,98) |
| 1.2 | Площадь территории детского сада | га | 0,92 |
| 1.3 | Площадь территории детского сада | га | 0,87 |
| 1.4 | Площадь территории школы | га | 1,93 |
| 1.5 | Площадь территории поликлиники | га | 0,50 |
| 1.6 | Площадь общественных зданий  | га | 0,66 |
| 1.7 | Площадь территории общего пользования | га | 0,50 |
| 1.7.1 | Площадь сквера | га | 0,22 |
| 1.7.2 | Площадь иных территорий | га | 0,28 |
| 1.8 | Площадь территорий сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения | га | 0,54 |
| 1.9 | Коэффициент застройки | 0,28 |
| 1.10 | Коэффициент плотности застройки | 0,91 |
| 1.11 | Средняя этажность | 2,2 |
| 1.12 | Коэффициент озеленения  | 0,26 |
| 1.13 | Площадь озеленения на одного жителя | м2 | 16,1 |
| 1.14 | Коэффициент неиспользованности территории в границе землеотвода  | 0,03 |

На территории п. Таёжный, в частности, в пределах незастроенной проектируемой территории, объекты культурного наследия – памятники истории и культуры местного, регионального, федерального значения, принятые на государственную охрану и включенные в реестр – не обнаружены. Поэтому, границы их территорий на схеме межевания выделенного земельного участка не отображены.

В границе выделенного земельного участка, согласно кадастровому паспорту №24/12-339938, границы зон действия публичных сервитутов, не указаны. На схеме межевания данные границы не отображены.

**Характеристика образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Условный номер | Площадь, м2 | Назначение территории |
| **земельный участок 24:07:0000000:995** |
| 1 | 1 | 4479 | территории жилой 2-х этажной блокированной застройки |
| 2 | 2 | 436 | территории сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения |
| 3 | 3 | 19351 | территории школьных и дошкольных учреждений |
| 4 | 4 | 319 | территории учреждений культурно-бытового назначения |
| 5 | 5 | 6749 | территории 5-ти этажной жилой застройки |
| 6 | 6 | 4712 | территории 5-ти этажной жилой застройки |
| 7 | 7 | 610 | территории сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения |
| 8 | 8 | 12699 | территории 5-ти этажной жилой застройки |
| 9 | 9 | 439 | территории сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения |
| 10 | 10 | 6856 | территории жилой 2-х этажной блокированной застройки |
|  | 11.1 | 7033 | территории 5-ти этажной жилой застройки |
|  | 11.2 | 2707 | территории 5-ти этажной жилой застройки |
|  | 11.3 | 78 | территории 5-ти этажной жилой застройки |
|  | 12 | 5417 | территории 5-ти этажной жилой застройки |
|  | 13 | 8707 | территории 5-ти этажной жилой застройки |
|  | 14.1 | 5591 | территории 5-ти этажной жилой застройки |
|  | 14.2 | 115 | территории 5-ти этажной жилой застройки |
|  | 15 | 8684 | территории школьных и дошкольных учреждений |
|  | 16 | 5000 | территории учреждений здравоохранения |
|  | 17 | 181 | территории учреждений культурно-бытового назначения |
|  | 18 | 940 | территории учреждений культурно-бытового назначения |
|  | 19 | 5819 | территория существующего производства |
|  | 20 | 397 | территории учреждений культурно-бытового назначения |
|  | 21 | 3000 | территории учреждений культурно-бытового назначения |
|  | 22 | 750 | территории общего пользования |
|  | 23 | 744 | территории общего пользования |
|  | 24 | 1039 | территории сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения |
|  | 25 | 2605 | территории сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения |
|  | 26 | 9240 | территории школьных и дошкольных учреждений |
|  | 27 | 1369 | территории учреждений культурно-бытового назначения |
|  | 28 | 726 | территории общего пользования |
|  | 29 | 6239 | территории жилой 2-х этажной блокированной застройки |
|  | 30 | 150 | территории учреждений культурно-бытового назначения |
|  | 31 | 384 | территории общего пользования |
|  | 32 | 15975 | территории жилой 2-х этажной блокированной застройки |
|  | 33 | 147 | территории учреждений культурно-бытового назначения |
|  | 34 | 5870 | территории жилой 2-х этажной блокированной застройки |
|  | 35 | 145 | территории учреждений культурно-бытового назначения |
|  | 36 | 280 | территории сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения |

НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ (ССЫЛОЧНАЯ) ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон №191-ФЗ от 29.12.04 «О введении в действие
Градостроительного кодекса Российской Федерации».

2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации (с изменениями на
29.06.2015 г) от 29.12.2004 №190-ФЗ.

 3. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

4. РДС30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

5. Закон Красноярского края от 19.10.2006 г. № 20-5213 «О составе и содержании
проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании схемы территориального планирования края, документов территориального планирования
муниципальных образований края».

6. Правила землепользования и застройки территории поселка Таёжный Таёжинского сельсовета Богучанского района Красноярского края.

7. Другие нормативные документы и стандарты, действующие на территории Российской Федерации.

8. Ранее разработанная градостроительная документация.

ПРИЛОЖЕНИЯ