



Общество с ограниченной ответственностью  
«Арка-проект»

СРО «Объединение проектировщиков «ПроектСити»  
Свидетельство СРО-П-180-06022013 от 30.03.2018 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская  
Строительная Компания»

**«Комплексное развитие незастроенной  
территории общей площадью  
52 700 кв.м (5,27 га),  
расположенной в пос. Солонцы  
Емельяновского района Красноярского  
края»**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**АП20-2022-ПМ2**

«Проект межевания территории»  
«Материалы по обоснованию проекта межевания территории»

Том 7.

Изм.	№док.	Подп.	Дата

2022 г.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Арка-проект»

СРО «Объединение проектировщиков «ПроектСити»  
Свидетельство СРО-П-180-06022013 от 30.03.2018 г.

Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская  
Строительная Компания»

**«Комплексное развитие незастроенной  
территории общей площадью  
52 700 кв.м (5,27 га),  
расположенной в пос. Солонцы  
Емельяновского района Красноярского  
края»**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**АП20-2022-ПМ2**

«Проект межевания территории»

«Материалы по обоснованию проекта межевания территории»

Том 7.

Генеральный директор  
Главный инженер проекта



Е.Д. Сергеев  
Е.А. Нестерова

2022 г.

Шифр: АП20-2022

Состав проекта

Номер тома	Наименование тома	Наименование части	Инвентарный номер
Проект планировки территории			
1	Основная часть проекта планировки		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПП1
		Графические материалы	АП20-2022-ПП1
2	Исходные данные		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПП2
3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПП3
		Графические материалы	АП20-2022-ПП3
4	Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного техногенного характера, поведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПП4
5	Охрана окружающей среды		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПП5
Проект межевания территории			
6	Основная часть проекта межевания территории		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПМ1
		Графические материалы	АП20-2022-ПМ1

7	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
		Пояснительная записка	АП20-2022-ПМ2
		Графические материалы	АП20-2022-ПМ2

Шифр: АП20-2022-ПМ2

Состав тома 7

Наименование	Масштаб	№ листа	Инвентар ный номер
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>			
Пояснительная записка			АП20- 2022- ПМ2
Графические материалы			АП20- 2022- ПМ2
Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию	М1:1000	1	
<i>На магнитных носителях</i>			
<i>Пояснительная записка</i>			<i>АП20- 2022- ПМ2</i>
<i>Графические материалы</i>			<i>АП20- 2022- ПМ2</i>

## Содержание

Введение .....	6
1. Обоснование принимаемых проектных решений .....	8
1.1 Виды использования рассматриваемой территории согласно градостроительному регламенту .....	10
1.2 Параметры земельных участков, расположенных в границах проекта межевания.....	21

## Введение

Проект планировки и межевания выполнен для комплексного развития незастроенной территории, общей площадью 53487 кв.м. (5,3487 га), расположенный в пос. Солонцы Емельяновского района Красноярского края, на основании Договора №1 от 28.07.2022 г о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в поселке Солонцы Емельяновского района Красноярского края.

Подготовка проекта планировки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, региональных нормативов градостроительного проектирования.

Проект планировки как вид градостроительной документации является стадией реализации действующего генерального плана муниципального образования. В данном случае, проект представляет собой более детальную проработку основных планировочных решений, заложенных в генеральном плане МО «Солонцовский Сельсовет».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект разработан в геоинформационной системе, в качестве топографической основы использована топографическая съемка масштаба 1:1000 сроком изготовления не более 2-х лет.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования, а именно:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в действующей редакции);
- Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.07.2016);
- Генеральным планом муниципального образования Солонцовский сельсовет, утвержденным решением Совета депутатов Солонцовского сельсовета № 2-01Р от 20.09.2015;
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования Солонцовский сельсовет, утвержденными решением Совета депутатов Солонцовского сельсовета № 6-19Р от 25.12.2015;

- Региональными нормами градостроительного проектирования Красноярского края (утверждены постановлением Правительства Красноярского края от 23.12.2014 г. № 631-п).

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертеж, на котором отображаются:

- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- местоположение существующих объектов капитального строительства;
- границы особо охраняемых природных территорий (в границах проектирования не имеется).;
- границы территорий объектов культурного наследия (в границах проектирования не имеется).;
- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов (в границах проектирования не имеется).



## **1. Обоснование принимаемых проектных решений**

Границы проекта планировки и межевания, на которых планируется размещение объектов капитального строительства и сопутствующей инфраструктуры в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории, рассредоточены в центральной части поселка Солонцы, ближе к восточной границе, и представлены в четырех кварталах существующей сложившейся застройки.

В материалах по обоснованию проекта планировки и межевания кварталы имеют условные номера.

Квартал №1 ограничен:

- на севере – ул. Луговая (генеральным планом предусмотрена как транзитная автодорога местного значения);
- на востоке и на юге – ул. Новая (генеральным планом предусмотрена как транзитная автодорога местного значения);
- на западе – местная улица в жилой застройке.

Квартал №2 расположен западнее квартала №1 и ограничен:

- на севере – ул. Луговая (генеральным планом предусмотрена как транзитная автодорога местного значения);
- на юге – ул. Новая (генеральным планом предусмотрена как транзитная автодорога местного значения);
- на западе и востоке – местные улицы в жилой застройке.

Квартал №3 расположен с юга от квартала №2 и ограничен:

- на севере – ул. Новая (генеральным планом предусмотрена как транзитная автодорога местного значения);
- на востоке – ул. Строительная (местная дорога);
- на юге – ул. Нагорная (местная улица);
- на западе – ул. Кирпичная (генеральным планом предусмотрена как транзитная автодорога местного значения).

Квартал №4 расположен на севере от квартала №2 и ограничен:

- с юга – ул. Луговая (генеральным планом предусмотрена как транзитная автодорога местного значения);

- с востока – ул. Молодежная (местная дорога);
- с запада и севера – местные дороги.

Площадь территории в границах проектирования составляет 5,3487 га.

В соответствии с графическим документом «Карта градостроительного зонирования территории МО Солонцовский сельсовет» Правил землепользования и застройки МО Солонцовский сельсовет территория проекта относится к следующим территориальным зонам (рисунок 1):

- жилая – зона многоэтажной жилой застройки (Ж-4);
- жилая – зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-3);
- общественно-деловая зона (ОД);
- коммунально-складская зона (СК).

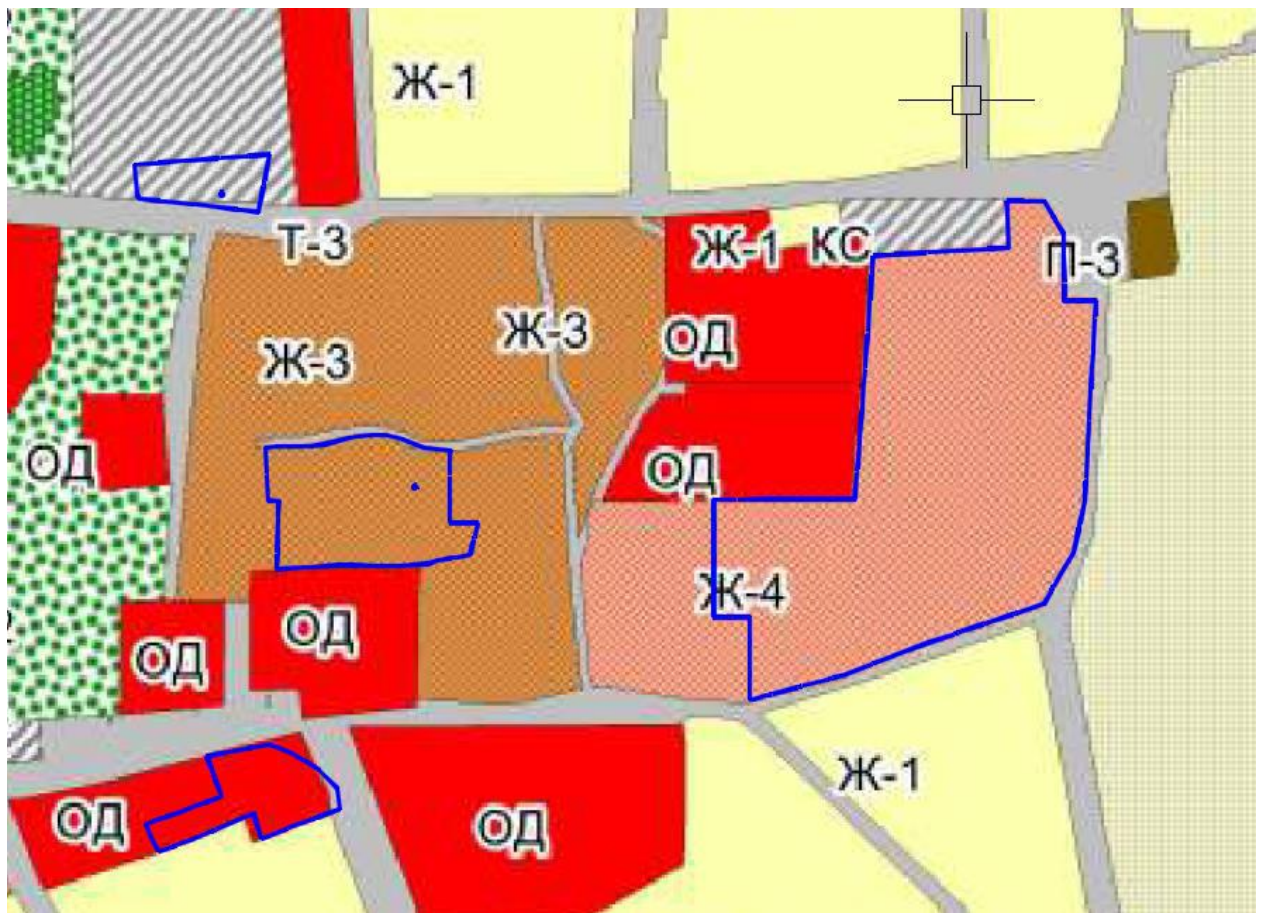


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования

Развитие территории осуществляется в соответствии с положениями действующего Генерального плана и градостроительными регламентами действующих Правил землепользования и застройки.

## **1.1 Виды использования рассматриваемой территории согласно градостроительному регламенту**

В соответствии с текстовыми материалами документа «Правила землепользования и застройки муниципального образования Солонцовский сельсовет» градостроительный регламент предполагает следующие виды использования на рассматриваемой территории:

### Статья 26. Зоны среднеэтажной жилой застройки (Ж-3)

1. Зоны среднеэтажной жилой застройки включают в себя участки территории сельсовета, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности высотой не выше 8 (восьми) надземных этажей и иных видов жилой застройки.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) жилая застройка (код – 2.0), за исключением передвижного жилья (код – 2.4), участков для личного подсобного хозяйства (код – 2.2) и многоэтажной жилой застройки (код – 2.6);

2) образование и просвещение (код – 3.5);

3) коммунальное обслуживание (код – 3.1);

4) земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0);

5) социальное обслуживание (код – 3.2), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, социальные, пенсионные службы); размещения объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещения объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам;

6) бытовое обслуживание (код – 3.3), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки);

7) амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код – 3.4.1);

8) культурное развитие (код – 3.6), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, клубов, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев, устройства площадок для празднеств и гуляний;

9) спорт (код – 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов,

устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры);

10) предпринимательство (код – 4.0);

11) общее пользование водными объектами (код – 11.1).

3. Условно разрешенные виды использования:

1) культурное развитие (код – 3.6), в части размещения зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;

2) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

3) общественное управление (код – 3.8);

4) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры);

5) амбулаторное ветеринарное обслуживание (код – 3.10.1);

6) связь (код – 6.8), за исключением антенных полей;

7) воздушный транспорт (код – 7.4), в части размещения вертолетных площадок;

8) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код – 3.9.1).

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования, установленным пунктом 1 части 2 настоящей статьи:

1) этажность для среднеэтажной жилой застройки (код – 2.5), обслуживания жилой застройки (код – 2.7), объектов гаражного назначения (код – 2.7.1) – не более 8 надземных этажей;

2) этажность для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код – 2.1.1) не более 4 надземных этажей;

3) этажность для иных видов жилой застройки (коды – 2.1, 2.3) – не более 3 надземных этажей;

4) минимальный размер земельного участка для среднеэтажной жилой застройки (код – 2.5) – 0,25 Га;

5) минимальный размер земельного участка для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код – 2.1.1) – 0,10 га;

6) минимальный размер земельного участка для иных видов жилой застройки (коды – 2.1, 2.3) – 0,06 Га;

7) отступ от красных линий, улиц и проездов, смежных земельных участков до жилых многоквартирных (за исключением двухквартирных) домов при осуществлении строительства – не менее 6 м;

8) отступ от красных линий, улиц и проездов до усадебного, индивидуального, блокированного, одно- и двухквартирного дома при осуществлении строительства – не менее 5 м;

9) отступ от красных линий, улиц и проездов до хозяйственных построек, гаражей и автостоянок закрытого типа при осуществлении индивидуального жилищного строительства - не менее 5 м;

10) отступ от границ смежного земельного участка до усадебного, индивидуального, блокированного, одно- и двухквартирного дома при осуществлении строительства – не менее 3 м;

11) отступ от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек, гаражей и автостоянок закрытого типа при осуществлении индивидуального жилищного строительства - не менее 3 м;

12) высота конструкций, ограждающих земельные участки индивидуальной застройки и придомовые территории – не более 2м;

13) максимальный коэффициент застройки – не более 0,6;

14) коэффициент интенсивности жилой застройки – не более 1,7.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования, установленным настоящей статьей, за исключением вида разрешенного использования, установленного пунктом 1 части 2 настоящей статьи:

1) этажность – не более 8 надземных этажей;

2) отступ от красных линий, улиц и проездов, границ смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений (за исключением линейных объектов) при осуществлении строительства – не менее 6 м;

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, не установленные частями 4 и 5 настоящей статьи, определяются в соответствии с действующими нормативами и техническими регламентами.

## Статья 27. Зоны многоэтажной жилой застройки (Ж–4)

1. Зоны многоэтажной жилой застройки включают в себя участки территории сельсовета, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов и иных видов жилой застройки.

## 2. Основные виды разрешенного использования:

1) жилая застройка (код – 2.0), за исключением передвижного жилья (код – 2.4) и участков для ведения личного подсобного хозяйства (код – 2.2);

2) образование и просвещение (код – 3.5);

3) коммунальное обслуживание (код – 3.1);

4) земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0);

5) социальное обслуживание (код – 3.2), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, социальные, пенсионные службы); размещения объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещения объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам;

6) бытовое обслуживание (код – 3.3), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки);

7) амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код – 3.4.1);

8) культурное развитие (код – 3.6), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, клубов, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев, устройства площадок для празднеств и гуляний;

9) спорт (код – 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры);

10) предпринимательство (код – 4.0);

11) склады (код – 6.9), в части размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады, погрузочные терминалы, продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

12) общее пользование водными объектами (код – 11.1).

## 3. Условно разрешенные виды использования:

1) культурное развитие (код – 3.6), в части размещения зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;

2) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

3) общественное управление (код – 3.8);

4) обеспечение научной деятельности (код – 3.9) в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры);

5) амбулаторное ветеринарное обслуживание (код – 3.10.1);

6) связь (код – 6.8), за исключением антенных полей;

7) воздушный транспорт (код – 7.4), в части размещения вертолетных площадок;

8) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код – 3.9.1).

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования, установленным пунктом 1 части 2 настоящей статьи:

1) этажность для среднеэтажной жилой застройки (код – 2.5) не более 8 надземных этажей;

2) этажность для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код – 2.1.1) не более 4 надземных этажей;

3) этажность для иных видов жилой застройки (коды – 2.1, 2.3) – не более 3 надземных этажей;

4) минимальный размер земельного участка для многоэтажной жилой застройки (код – 2.6) – 0,4 Га;

5) минимальный размер земельного участка для среднеэтажной жилой застройки (код – 2.5) – 0,25 Га;

6) минимальный размер земельного участка для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код – 2.1.1) – 0,10 га;

7) минимальный размер земельного участка для иных видов жилой застройки (коды – 2.1, 2.3) – 0,06 Га;

8) отступ от красных линий, улиц и проездов, смежных земельных участков до жилых многоквартирных (за исключением двухквартирных) домов при осуществлении строительства – не менее 6 м;

9) отступ от красных линий, улиц и проездов до усадебного, индивидуального, блокированного, одно- и двухквартирного дома при осуществлении строительства – не менее 5 м;

10) отступ от красных линий, улиц и проездов до хозяйственных построек, гаражей и автостоянок закрытого типа при осуществлении индивидуального жилищного строительства - не менее 5 м;

11) отступ от границ смежного земельного участка до усадебного, индивидуального, блокированного, одно- и двухквартирного дома при осуществлении строительства – не менее 3 м;

12) отступ от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек, гаражей и автостоянок закрытого типа при осуществлении индивидуального жилищного строительства - не менее 3 м;

13) высота конструкций, ограждающих земельные участки индивидуальной застройки и придомовые территории – не более 2м;

14) максимальный коэффициент застройки для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования, установленным пунктом 1 части 2 настоящей статьи – не более 0,6;

15) коэффициент интенсивности жилой застройки – не более 1,9.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования, установленным настоящей статьёй, за исключением вида разрешенного использования, установленного пунктом 1 части 2 настоящей статьи:

1) отступ от красных линий, улиц и проездов, границ смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений (за исключением линейных объектов) при осуществлении строительства – не менее 6 м;

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, не установленные частями 4 и 5 настоящей статьи, определяются в соответствии с действующими нормативами и техническими регламентами.

## Статья 29. Общественно-деловая зона (ОД)

1. Общественно-деловая зона включает в себя участки территории сельсовета, предназначенные для размещения объектов здравоохранения, культурного развития, спорта, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, делового и общественного управления, банковской и страховой деятельности, объектов образования и просвещения, обеспечения научной деятельности, религиозного использования, обслуживания автотранспорта, других объектов, в случаях, предусмотренных частями 2 и 3 статьи 29 настоящих Правил.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) коммунальное обслуживание (код – 3.1);



2) земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0);

3) социальное обслуживание (код – 3.2), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, социальные, пенсионные службы); размещения объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещения объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам;

4) бытовое обслуживание (код – 3.3), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки);

5) здравоохранение (код – 3.4);

6) образование и просвещение (код – 3.5);

7) культурное развитие (код – 3.6), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, клубов, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев, устройства площадок для празднеств и гуляний;

8) общественное управление (код – 3.8);

9) обеспечение научной деятельности (код – 3.9) в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры);

10) амбулаторное ветеринарное обслуживание (код – 3.10.1);

11) предпринимательство (код – 4.0);

12) спорт (код – 5.1);

11) склады (код – 6.9), в части размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады, погрузочные терминалы, продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов;

12) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код – 3.9.1);

13) общее пользование водными объектами (код – 11.1).

3. Условно разрешенные виды использования:

1) культурное развитие (код – 3.6), в части устройства размещения зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;

2) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

3) связь (код – 6.8), за исключением антенных полей.

4) жилая застройка (код – 2.0), за исключением приусадебных участков личного подсобного хозяйства (код – 2.2);

5) воздушный транспорт (код – 7.4), в части размещения вертолетных площадок;

6) причалы для маломерных судов (код – 5.4).

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования, установленным пунктом 4 части 3 настоящей статьи:

1) этажность для жилой застройки – не более средней этажности ближайшего существующего микрорайона (квартала) жилой застройки, а при отсутствии существующей жилой застройки, не более средней этажности ближайшего микрорайона (квартала) проектируемой жилой застройки, согласно градостроительной документации, в случае, когда такая жилая застройка расположена в радиусе 500 м от земельного участка, размещенного в общественно-деловой зоне;

2) минимальный размер земельного участка для многоэтажной жилой застройки (код – 2.6) – 0,4 Га;

3) минимальный размер земельного участка для среднеэтажной жилой застройки (код – 2.5) – 0,25 Га;

4) минимальный размер земельного участка для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код – 2.1.1) – 0,10 га;

5) минимальный размер земельного участка для иных видов жилой застройки (коды – 2.1, 2.3) – 0,06 Га;

6) отступ от красных линий улиц и проездов, соседних земельных участков до жилых многоквартирных (за исключением двухквартирных) домов при осуществлении строительства – не менее 6 м;

7) отступ от красных линий, улиц и проездов до усадебного, индивидуального, блокированного, одно- и двухквартирного дома при осуществлении строительства – не менее 5 м;

8) отступ от красных линий, улиц и проездов до хозяйственных построек, гаражей и автостоянок закрытого типа при осуществлении индивидуального жилищного строительства - не менее 5 м;

9) отступ от границ смежного земельного участка до усадебного, индивидуального, блокированного, одно- и двухквартирного дома при осуществлении строительства – не менее 3 м;

10) отступ от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек, гаражей и автостоянок закрытого типа при осуществлении индивидуального жилищного строительства - не менее 3 м;

11) высота конструкций, ограждающих земельные участки индивидуальной застройки и придомовые территории – не более 2м;

12) максимальный коэффициент застройки для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования, установленным пунктом 4 части 3 настоящей статьи – не более 0,6;

12) коэффициент интенсивности жилой застройки – не более 1,9.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования, установленным настоящей статьёй, за исключением вида разрешенного использования, установленного пунктом 4 части 3 настоящей статьи:

1) отступ от красных линий, улиц и проездов, границ смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений (за исключением линейных объектов) при осуществлении строительства – не менее 6 м;

2) максимальный коэффициент застройки – не более 0,8.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, не установленные частями 4 и 5 настоящей статьи, определяются в соответствии с действующими нормативами и техническими регламентами.

### Статья 38. Коммунально-складская зона (КС)

1. Коммунально-складская зона включают в себя участки территории сельсовета, предназначенные для размещения и эксплуатации коммунально-складских объектов V класса опасности, для которых предусматривается установление санитарно-защитных зон до 50 м (включительно), а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, санитарно-защитных зон таких объектов (при их наличии).

2. Основные виды разрешенного использования:

1) энергетика (код – 6.7), в части размещение объектов теплового, электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики,

размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1;

2) связь (код – 6.8), за исключением антенных полей;

3) склады (код – 6.9), в части размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы, продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов;

4) коммунальное обслуживание (код – 3.1);

5) бытовое обслуживание (код – 3.3), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки);

6) объекты гаражного назначения (код – 2.7.1);

7) обслуживание автотранспорта (код – 4.9);

8) объекты придорожного сервиса (код – 4.9.1);

9) автомобильный транспорт (код – 7.2);

10) земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0);

11) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код – 3.9.1);

12) общее пользование водными объектами (код – 11.1).

3. Условно разрешенные виды использования:

1) социальное обслуживание (код – 3.2), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, социальные, пенсионные службы); размещения объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещения объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам;

2) здравоохранение (код – 3.4);

3) образование и просвещение (код – 3.5);

4) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

5) общественное управление (код – 3.8), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;

6) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научные центры, опытно-конструкторские центры);

7) амбулаторное ветеринарное обслуживание (код – 3.10.1);

8) рынки (код – 4.3), за исключением оптовых;

9) выставочно-ярмарочная деятельность (код – 4.10);

10) спорт (код – 5.1);

11) легкая промышленность (код – 6.3);

12) пищевая промышленность (код – 6.4);

13) строительная промышленность (код – 6.6), за исключением производства кирпичей, цемента;

14) воздушный транспорт (код – 7.4), в части размещения вертолетных площадок;

15) железнодорожный транспорт (код – 7.1);

16) водный транспорт (код – 7.3), в части размещения речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок;

4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) деловое управление (код – 4.1);

2) магазины (код – 4.4);

3) общественное питание (код – 4.6);

4) гостиничное обслуживание (код – 4.7);

5) специальное пользование водными объектами (код – 11.2), в части использования земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод);

6) причалы для маломерных судов (код – 5.4).

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) отступ от красных линий, улиц и проездов, границ смежного земельного участка до зданий, строений, сооружений (за исключением линейных объектов) при осуществлении строительства – не менее 6 м

2) максимальный коэффициент застройки – не более 0,6.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, не установленные частью 5 настоящей статьи,

определяются в соответствии с действующими нормативами и техническими регламентами.

## 1.2 Параметры земельных участков, расположенных в границах проекта межевания

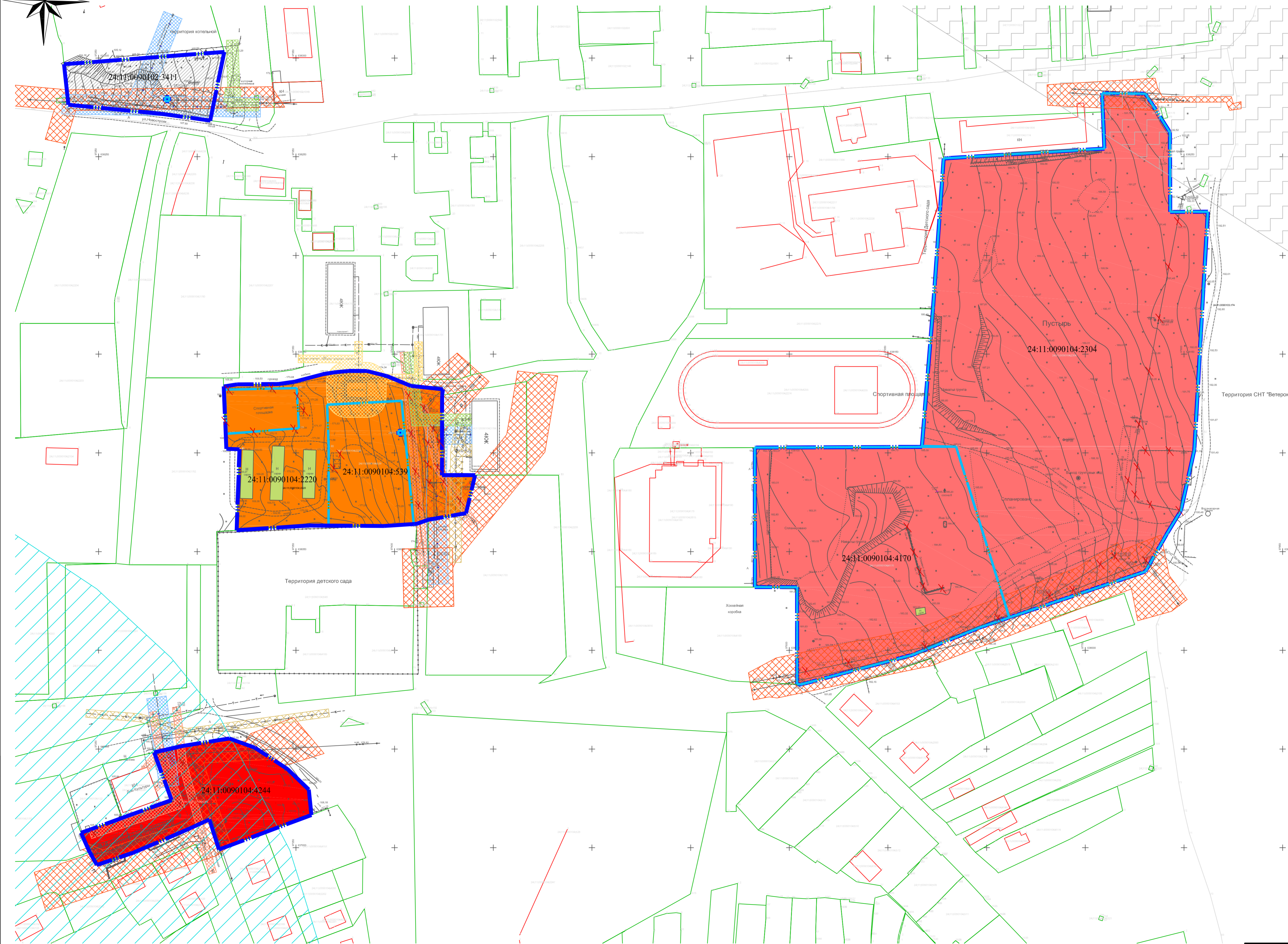
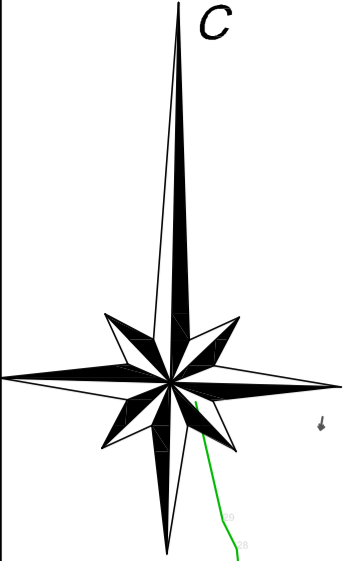
Таблица 1 – Параметры земельных участков

Номер земельного участка по проекту межевания/ кадастровый номер	Параметры образуемых земельных участков (ПМ)				Вид разрешенного использования
	Площадь земельного участка/минимальный размер земельного участка, м <sup>2</sup>	Коэффициент застройки (ПМ)	Коэффициент интенсивности и жилой застройки (ПМ)	Этажность (ПМ)	
1	4312/2500	0,24	0,97	8	Код – 2.0 (Жилая застройка)
2	3522/-	0,43	-	1	Код – 5.1 (Спорт)
3	309/-	0,26	-	1	Код – 3.1 (Коммунальное обслуживание)
4	13196/2500	0,28	1,27	8	Код – 2.0 (Жилая застройка)
5	14550/2500	0,29	1,34	8	Код – 2.0 (Жилая застройка)
6	852/ -	0,17	-	1	Код – 3.3 (Бытовое обслуживание)
7	1238/ -	0,24	-	2	Код – 3.3 (Бытовое обслуживание)

Номер земельного участка по проекту межевания/ кадастровый номер	Параметры образуемых земельных участков (ПМ)				Вид разрешенного использования
	Площадь земельного участка/минимальный размер земельного участка, м <sup>2</sup>	Коэффициент застройки (ПМ)	Коэффициент интенсивности и жилой застройки (ПМ)	Этажность (ПМ)	
8	11791/2500	0,31	1,47	8	Код – 2.0 (Жилая застройка)
24:11:00 90104:42 44	3717/-	0,17	-	2	Код – 4.0 (Предпринимательство)

# Проект планировки и межевания территории

Комплексное развитие незастроенной территории поселка Солонцы, расположенной по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Емельяновский район, п. Солонцы, ул. Новостроек, в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 24:11:0090104:2304, 24:11:0090104:4170, 24:11:0090104:4244, 24:11:0090102:3411, 24:11:0090104:539, 24:11:0090104:2220  
Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию. М1:1000



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки и межевания
- Границы территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории
- Границы земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете
- Границы существующих объектов капитального строительства, в том числе стоящих на государственном кадастровом учете
- Демонтируемые сооружения
- Демонтируемые сооружения

## ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Охранная зона ВЛ 10 кВ
- Охранная зона ВЛ 0,4 кВ
- Санитарно-защитная полоса (охранная зона) водопровода
- Охранная зона канализации
- Охранная зона теплосети
- Охранная зона газопровода
- Водоохранная зона реки Кача, 200 м
- Охранная зона транспорта: приаэродромная территория аэродрома Черемшанка с выделением пятой подзоны

## ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

- Зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-4)
- Зоны среднеэтажной жилой застройки (Ж-3)
- Общественно-деловая зона (ОД)
- Коммунально-складская зона (КС)

### ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Особо охраняемых территорий в границах проектирования не выявлено.
2. Объектов культурного наследия, а также объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на территории проектирования не выявлено.
3. Виды территориальных зон приняты согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Солонцовский Сельсовет, утвержденным Решением Солонцовского сельского Совета депутатов №6-19Р от 25.12.2015г.

АП 20-2022-ПМ 2					
«Комплексное развитие незастроенной территории общей площадью 52 700 кв.м (5,27 га), расположенной в пос. Солонцы Емельяновского района Красноярского края»					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разраб.	Тишина	1122			11.22
				Стадия	Лист
				ДПТ	1
				Листов	1
Н. контр.	Сергеев	1122			11.22
ГИП	Нестерова	1122			11.22
Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию. М 1:1000					

Согласовано  
Подп. и дата  
Взам. инв. №  
Инв. № подл.