



ПРОЕКТНОЕ БЮРО

ООО «ГеоТехПроект»

г. Красноярск

Договор #УК-2/2018 от 02.07.2018г

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Дивногорский индустриальный парк»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА «ДИВНОГОРСКИЙ  
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА «ДИВНОГОРСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ  
ПАРК»**

**Том II**

2018 г.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



ПРОЕКТНОЕ БЮРО

ООО «ГеоТехПроект»

г. Красноярск

Договор #УК-2/2018 от 02.07.2018г

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Дивногорский индустриальный парк»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА  
«ДИВНОГОРСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА «ДИВНОГОРСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ  
ПАРК»**

Том II

Директор



А.В. Мордвинов

Главный инженер

А.В. Волков

2018 г.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

## Список исполнителей

Директор



А.В. Мордвинов

Главный инженер



А.В. Волков

Главный инженер проекта



Н.В. Булатова

Нормоконтроль



О. С. Пиминова

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

## СОСТАВ ПРОЕКТА

## I. Графические материалы

№	Наименование чертежа	Масштаб
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
1	Чертеж межевания территории	1:1000
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
2	Чертеж межевания территории	1:1000

## II. Текстовые материалы

**Том I.** ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА  
«ДИВНОГОРСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК»

**Том II.** МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ОБЪЕКТА «ДИВНОГОРСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК»

## III. Электронные материалы

**Диск.** Проект межевания территории объекта «Дивногорский индустриальный парк».  
Графические материалы в растровом и векторном форматах (.jpg; .dwg). Текстовые материалы (.docx; .pdf)

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

## СОДЕРЖАНИЕ

1	Введение	6
2	Анализ современного состояния территории	8
2.1	Положение рассматриваемой территории в плане города	8
2.2	Информация о земельных участках, находящихся на учете в ЕГРН	8
3	Зоны с особыми условиями использования	11
4	Объекты культурного наследия	13
5	Проектные решения	14
6	ПРИЛОЖЕНИЯ	18
	Приложение А. Постановление Администрации города Дивногорска	19
	Приложение Б. Техническое задание	21

Согласовано

Инд. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

## 1 ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (далее – Проект) разработана на основании постановления Администрации города Дивногорска Красноярского края от 09.07.2018 №128п.

Проект разработан ООО «Геотехпроект» на основании договора #УК-2/2018 от 02.07.2018г.

Проект выполнен в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования:

в соответствии с Генеральным планом городского округа город Дивногорск, утвержденным решением Дивногорского городского Совета депутатов от 20.12.2012г. № 29-187-ГС (далее – Генеральный план);

в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Дивногорск, утвержденными решением Дивногорского городского Совета депутатов от 28.11.2012 №28-176-ГС (далее – ПЗЗ).

В проекте были использованы предложения Мастер-плана Дивногорского индустриального парка (2018г.), предоставленного Заказчиком.

Объект расположен в г. Дивногорск, в Западной промышленной зоне.

С севера территория проектирования ограничена коридором ул. Нижний проезд г. Дивногорска. С южной – железной дорогой, с восточной и западной сторон расположены участки предприятий Западной промышленной зоны.

В границы проектирования входят следующие земельные участки (основные): 24:46:0203001:54, 24:46:0203001:55, 24:46:0203001:209, 24:46:0203001:226, 24:46:0203001:301, 24:46:0203001:340, 24:46:0203001:253, 24:46:0203001:385, 24:46:0203001:386, 24:46:0203001:50.

Площадь территории в границах проектирования составляет – 12,04 га.

Проект выполнен на основании действующего законодательства РФ.

На основании приказа Минстроя РФ от 30.12.2016 N 1034/пр с 01.07.2017 введен в действие СП 42.13330.2016. СП 42.13330.2011 отменен за исключением пунктов, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 N 1521 (далее Перечень), до внесения соответствующих изменений в данный Перечень.

Учтены требования Региональных нормативов градостроительного проектирования Красноярского края, утвержденных постановлением Правительства Красноярского края от 23.12.2014г. №631-п, и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Дивногорск, утвержденных решением Дивногорского городского Совета депутатов от 30.06.2016г. №8-90-ГС.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Межевание выполнено в системе координат, используемой для ведения ЕГРН городского округа город Дивногорск.

В качестве исходных данных для межевания использован кадастровый план территории кадастрового квартала 24:46:0203001 от 19.07.2018 №КУВИ-001/2018-4646877.

Оформление материалов Проекта выполнено с помощью компьютерных программ «AutoCAD», «Microsoft Word», «Excel».

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



## 2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

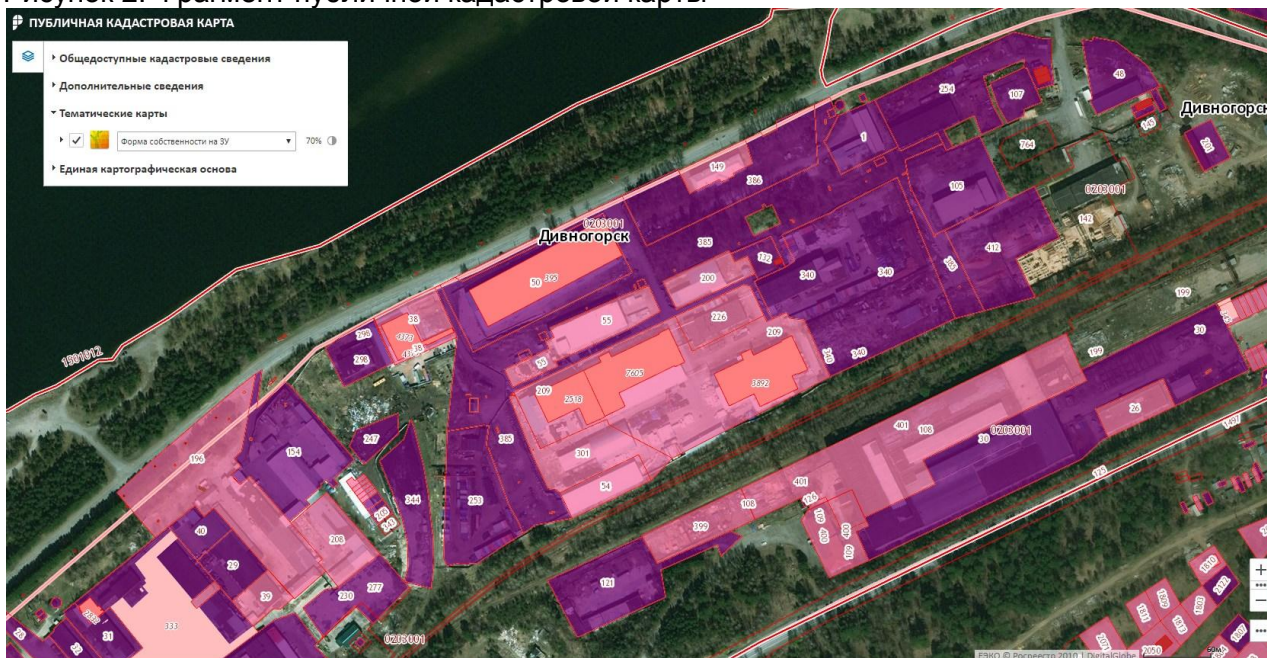
### 2.1 Положение рассматриваемой территории в плане города

Территория объекта «Дивногорский индустриальный парк» расположена в Западной промышленной зоне города Дивногорска Красноярского края. Земельные участки расположены вдоль ул. Нижний проезд.

Рисунок 1. Фрагмент публичной кадастровой карты



Рисунок 2. Фрагмент публичной кадастровой карты



Примечание: розовый цвет – частная собственность; фиолетовый цвет – собственность муниципального образования, находящаяся в аренде.

### 2.2 Информация о земельных участках, находящихся на учете в ЕГРН

Таблица 1. Перечень земельных участков

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



№	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования (по документу)	Площадь, кв.м
1	24:46:0203001:112	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/8 б	для эксплуатации силовой комплектной трансформаторной подстанции	40,34
2	24:46:0203001:132	Красноярский край, г. Дивногорск, западная промышленная зона	для строительства склада готовой продукции и пластика	886,11
3	24:46:0203001:177	Красноярский край, г. Дивногорск	нет данных	2,56
4	24:46:0203001:178	Красноярский край, г. Дивногорск	нет данных	2,56
5	24:46:0203001:179	Красноярский край, г. Дивногорск	нет данных	2,55
6	24:46:0203001:180	Красноярский край, г. Дивногорск	нет данных	2,55
7	24:46:0203001:181	Красноярский край, г. Дивногорск	нет данных	2,56
8	24:46:0203001:182	Красноярский край, г. Дивногорск	нет данных	2,56
9	24:46:0203001:200	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/7	для эксплуатации нежилого здания (цех сборки изделий из пластика экологического направления)	1957,31
10*	24:46:0203001:209	<b>Красноярский край, г. Дивногорск, Западный промышленный район, Нижний проезд, 13</b>	<b>для эксплуатации нежилых зданий под производственную деятельность</b>	<b>20190,59</b>
11	24:46:0203001:226	Красноярский край, в г. Дивногорске, Нижний проезд, 13/4	для эксплуатации здания механического цеха (кузнечный участок)	2317,87
12	24:46:0203001:231	Красноярский край, г. Дивногорск, район ОАО ДОМЗ	для строительства мастерской	62,73
13	24:46:0203001:253	Красноярский край, город Дивногорск, Нижний проезд, 13/9	для эксплуатации площадки под складирование строительных материалов и металлопроката	5852,00
14*	24:46:0203001:301	<b>Красноярский край, г. Дивногорск, западная промышленная зона</b>	<b>для эксплуатации нежилого здания под производственную деятельность</b>	<b>4201,19</b>
15	24:46:0203001:340	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд	для эксплуатации нежилых зданий под производственную деятельность	16999,62
16	24:46:0203001:385	Красноярский край, г. Дивногорск, в районе Нижнего проезда	общее пользование территории	25981,01

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

17	24:46:0203001:386	Красноярский край, г. Дивногорск, в районе Нижнего проезда, 11	производственная деятельность	6999,97
18	24:46:0203001:50	Красноярский край, г. Дивногорск, в районе автотранспортного предприятия западной промышленной зоны	производственная деятельность	9269,04
19	24:46:0203001:54	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/5	для эксплуатации нежилого здания центрального склада	1932,59
20	24:46:0203001:55	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/6	для эксплуатации нежилого здания электроцеха	3532,16
21	24:46:0203001:61	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/3	для эксплуатации здания трансформаторной подстанции	90,49
22	24:46:0203001:63	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/8 в	для эксплуатации силовой комплектной трансформаторной подстанции № 12/101-10	48,46
23	24:46:0203001:72	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/8 г	для эксплуатации силовой комплектной трансформаторной подстанции № 13/101-10	41,01

Примечание: розовый фон строк таблицы – частная собственность; фиолетовый цвет – собственность муниципального образования, находящаяся в аренде; \* - изменяемые земельные участки.

При разработке проекта межевания была установлена необходимость изменения границ земельных участков 24:46:0203001:209 и 24:46:0203001:301, которая связана с размещением существующего производственного здания на территории двух земельных участков, принадлежащих разным собственникам и обремененных ипотекой до 2023.

Информация о границах земельных участков, о видах разрешенного использования земельных участков, адресная информация отражены в Проекте в соответствии с Кадастровым планом территории от 19.07.2018 № КУВИ-001/2018-4646877, который прилагается к электронной версии Проекта.

Выписки из ЕГРН об основных земельных участках, расположенных на территории индустриального парка, представлены в разделе «Приложения» тома II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории».

В границах проектирования установлена зона действия публичного сервитута (распоряжение администрации города Дивногорска от 16.04.2013 № 628р «О предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 24:46:0203001:301 индивидуальному предпринимателю Путивскому А.Н.»). Данный сервитут отражен Чертеже межевания Основной части проекта межевания территории.

Индв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

### 3 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

#### Водоохранная зона

В соответствии с Водным кодексом РФ, в границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

Кадастровый номер водоохраной зоны реки Енисей - 24.00.2.235.

#### Прибрежная защитная полоса

В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями для водоохраных зон запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Кадастровый номер прибрежной защитной зоны реки Енисей 24.00.2.235.

#### Зона санитарной охраны поверхностных водозаборов

Проектируемая территория частично входит в территорию II пояса зоны санитарной охраны (ЗСО) инфильтрационных водозаборов г. Красноярска, расположенных на островах

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Отдыха, Татышев и Верхне-Атамановских реки Енисей. Действующими санитарными нормами и правилами (СанПиН 2.1.4.1110-02) на территории II пояса ЗСО не запрещается расположение жилых и общественных зданий, эксплуатация которых не будет приводить к загрязнению водоисточника.

II пояс зоны санитарной охраны (ЗСО) совпадает с водоохраной зоной на проектируемой территории.

#### Охранные зоны ЛЭП

В охранных зонах линий электропередач в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий. Земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются.

Границы охранных зон определяются в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года №160. Охранные зоны подлежат маркировке путем установки за счет сетевых организаций предупреждающих знаков, содержащих указание на размер охранной зоны, информацию о соответствующей сетевой организации, а также необходимость соблюдения предусмотренных настоящими Правилами ограничений.

В границах проектирования размещаются трансформаторные подстанции 6/0,4 кВ (ТП), охранная зона составляет 10 метров.

#### Санитарно-защитная зона железной дороги

Вдоль подъездных железнодорожных путей устанавливаются санитарные разрывы шириной 50 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути.

Не менее 50% санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги предусмотрено размещение автомобильных дорог, гаражей, стоянок автомобилей, складов, учреждений коммунально-бытового назначения, при условии соответствия места размещения утвержденной градостроительной документации и соблюдения требований к озеленению санитарно-защитных зон (СНиП 2.07.01-85).

В санитарно-защитной зоне вне полосы отвода железной дороги запрещено размещение жилой застройки.

#### Санитарно-защитная зона промышленных предприятий

Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий предусматриваются в случае, если за пределами промплощадки не обеспечивается уровень создаваемого загрязнения атмосферного воздуха менее 0,1 ПДК вредных веществ и/или предельно допустимые уровни шума менее 0,1 ПДУ. Санитарно-защитные зоны рассчитываются согласно с техническими, санитарно-гигиеническими и противопожарными регламентами.

Санитарно-защитная зона для рассматриваемой производственной территории принята в соответствии с действующими Генеральным планом и ПЗЗ города Дивногорска. Расстояние от территории Дивногорского индустриального парка до существующей жилой застройки по обмерам не менее 420м. В соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями и дополнениями), размер санитарно-защитной зоны для предприятий III класса опасности (производство строительных полимерных материалов) составляет 300 м.

#### 4 ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В соответствии с информацией официального сайта Службы по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края, объекты культурного наследия и выявленные объекты культурного наследия в границах Проекта отсутствуют.

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

## 5 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Территория в границах проектирования, в соответствии с материалами ПЗЗ, расположена в следующих территориальных зонах:

«П-2» Зона «Производственные предприятия III класса вредности»;

«ИТ-1» Зона «Автомобильный транспорт».

Большая часть территории (84%) занята сформированными земельными участками, которые состоят на учете в ЕГРН. Данные земельные участки сохраняются без изменений и перечисленные в таблице №2.

Таблица №2. Сохраняемые земельные участки

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, м	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования (по документу)
1	24:46:0203001:112	40,3358	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/8 б	Земли населенных пунктов	для эксплуатации силовой комплектной трансформаторной подстанции
2	24:46:0203001:231	62,7264	Красноярский край, г. Дивногорск, район ОАО ДОМЗ	Земли населенных пунктов	для строительства мастерской
3	24:46:0203001:253	5851,996845	Красноярский край, город Дивногорск, Нижний проезд, 13/9	Земли населенных пунктов	для эксплуатации площадки под складирование строительных материалов и металлопроката
4	24:46:0203001:340	16999,61776	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд	Земли населенных пунктов	для эксплуатации нежилых зданий под производственную деятельность
5	24:46:0203001:54	1932,591265	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/5	Земли населенных пунктов	для эксплуатации нежилого здания центрального склада

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



6	24:46:0203001:55	3532,1603	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/6	Земли населенных пунктов	для эксплуатации нежилого здания электроцеха
7	24:46:0203001:61	90,4869	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/3	Земли населенных пунктов	для эксплуатации здания трансформаторной подстанции
8	24:46:0203001:63	48,464	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/8 в	Земли населенных пунктов	для эксплуатации силовой комплектной трансформаторной подстанции № 12/101-10
9	24:46:0203001:72	41,01135	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/8 г	Земли населенных пунктов	для эксплуатации силовой комплектной трансформаторной подстанции № 13/101-10
10	24:46:0203001:50	9196,403512	Красноярский край, г. Дивногорск, в районе автотранспортного предприятия западной промышленной зоны	Земли населенных пунктов	производственная деятельность
11	24:46:0203001:132	886,1057	Красноярский край, г. Дивногорск, западная промышленная зона	Земли населенных пунктов	для строительства склада готовой продукции и пластика
12	24:46:0203001:385	6802,151013	Красноярский край, г. Дивногорск, в районе Нижнего проезда	Земли населенных пунктов	общее пользование территории

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

13	24:46:0203001:226	2266,123184	Красноярский край, в г. Дивногорске, Нижний проезд, 13/4	Земли населенных пунктов	для эксплуатации здания механического цеха (кузнечный участок)
14	24:46:0203001:386	6208,171148	Красноярский край, г. Дивногорск, в районе Нижнего проезда, 11	Земли населенных пунктов	производственная деятельность
15	24:46:0203001:177	2,5599	Красноярский край, г. Дивногорск	Земли населенных пунктов	для размещения объекта инженерной инфраструктуры
16	24:46:0203001:178	2,5606	Красноярский край, г. Дивногорск	Земли населенных пунктов	для размещения объекта инженерной инфраструктуры
17	24:46:0203001:179	2,55345	Красноярский край, г. Дивногорск	Земли населенных пунктов	для размещения объекта инженерной инфраструктуры
18	24:46:0203001:180	2,5529	Красноярский край, г. Дивногорск	Земли населенных пунктов	для размещения объекта инженерной инфраструктуры
19	24:46:0203001:181	2,55975	Красноярский край, г. Дивногорск	Земли населенных пунктов	для размещения объекта инженерной инфраструктуры
20	24:46:0203001:182	2,5633	Красноярский край, г. Дивногорск	Земли населенных пунктов	для размещения объекта инженерной инфраструктуры

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

21	24:46:0203001:200	1957,3076	Красноярский край, г. Дивногорск, Нижний проезд, 13/7	Земли населенных пунктов	для эксплуатации нежилого здания (цех сборки изделий из пластика экологического направления)
----	-------------------	-----------	-------------------------------------------------------	--------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Информация о границах земельных участков (о координатах поворотных точек сохраняемых земельных участков), соответствует семантической информации кадастрового плана территории от 19.07.2018 № КУВИ-001/2018-4646877, который прилагается к электронной версии Проекта.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, включая образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, а также каталоги координат поворотных точек образуемых земельных участков отражены в томе I «Основная часть проекта межевания территории объекта «Дивногорский индустриальный парк»».

В соответствии с письмом Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края (приложение Д, том II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории») и КПТ от 19 июля 2018 № КУВИ-001/2018-4646877, земельный участок разрушенного защитного сооружения не поставлен на учет в ЕГРН. Так как в настоящее время информация о дальнейшем использовании объекта, Агентством по управлению государственным имуществом Красноярского края не предоставлена, то земельный участок для размещения данного объекта регионального значения предлагается к межеванию по контуру смежного земельного участка с кадастровым номером 24:46:0203001:385.

Сервитуты в границах проекта межевания не планируются к установлению, в связи с отсутствием такой необходимости.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

## 6 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Приложение А. Постановление Администрации города Дивногорска

Российская Федерация



Администрация города Дивногорска

Красноярского края

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

09.07.2018

г. Дивногорск

№ 128н

О подготовке документации по планировке территории по заявлению ООО «Управляющая Компания «Дивногорский индустриальный парк»

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в связи с обращением ООО «Управляющая Компания «Дивногорский индустриальный парк» от 30.05.2018, на основании административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Принятие решения о подготовке документации по планировке территории», утвержденного постановлением администрации города от 26.02.2016 № 25п (в ред. от 28.04.18 № 67п), руководствуясь статьями 43,52 Устава города Дивногорска:

**ПОСТАНОВЛЯЮ**

1. Принять предложение ООО «Управляющая Компания «Дивногорский индустриальный парк» о разработке документации по планировке территории объекта «Дивногорский индустриальный парк», расположенного в границах земельных участков с кадастровыми номерами: № 24:46:0203001:54; № 24:46:0203001:55; № 24:46:0203001:209; № 24:46:0203001:226; № 24:46:0203001:301; № 24:46:0203001:340; № 24:46:0203001:253; № 24:46:0203001:385; № 24:46:0203001:386; № 24:46:0203001:50.

2. ООО «Управляющая Компания «Дивногорский индустриальный парк» обеспечить подготовку документации по планировке территории, расположенной в границах земельных участков, с кадастровыми номерами: № 24:46:0203001:54; № 24:46:0203001:55; № 24:46:0203001:209; № 24:46:0203001:226; № 24:46:0203001:301; № 24:46:0203001:340; № 24:46:0203001:253; № 24:46:0203001:385; № 24:46:0203001:386; № 24:46:0203001:50, входящих в границы Дивногорского индустриального парка.

3. Отделу архитектуры и градостроительства администрации города Дивногорска направить копию настоящего постановления в адрес ООО «Управляющая Компания «Дивногорский индустриальный парк».

4. Постановление подлежит опубликованию в средствах массовой

Индв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

ОНУГ

2

информации и размещению на официальном сайте администрации города в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы города В.И. Урупаху.

Глава города

Е.Е. Оль



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



## Приложение Б. Техническое задание

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ

Глава города Дивногорска

 Директор ООО «Управляющая компания  
 «Дивногорский индустриальный парк»


Е.Е. Оль

.2018



А.В. Николаев

02. 07. 2018

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение работ по подготовке документации  
 по планировке территории объекта «Дивногорский индустриальный парк»

№ п/п	Требование	Содержание
1	Основание для разработки проекта планировки	Постановление Администрации города Дивногорска Красноярского края от 09.07.2018 №128п
2	Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дивногорский индустриальный парк»
3	Исполнитель	Подрядная организация Общество с ограниченной ответственностью «ГеоТехПроект»
4	Источник финансирования	Внебюджетный источник финансирования
4	Объект градостроительного планирования	Дивногорский индустриальный парк
5	Местонахождение объекта,  Границы проектирования	Красноярский край, г.Дивногорск, западный промышленный район, ул. Нижний проезд.  Площадь территории проектирования – ориентировочно 10 га, в границах следующих земельных участков: 24:46:0203001:54 24:46:0203001:55 24:46:0203001:209 24:46:0203001:226 24:46:0203001:301 24:46:0203001:340 24:46:0203001:253 24:46:0203001:385 24:46:0203001:386 24:46:0203001:50
6	Цели и задачи разработки проекта	Разработка документации по планировке территории необходима для: - обеспечения устойчивого развития территорий; - выделения элементов планировочной структуры; -определения характеристик и очередности

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

		<p>планируемого развития территории;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-установления красных линий ул. Нижний проезд города Дивногорска;</li> <li>- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</li> <li>- повышение градостроительной значимости и инвестиционной привлекательности планируемой территории, создание предпосылок для застройки и благоустройства городских территорий, обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека</li> </ul>
7	Исходные данные	<p>1) Градостроительная и иная документация, учет которой обязателен при разработке Проекта:</p> <p>Схема территориального планирования Красноярского края, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края № 449-п от 26.07.2011 г. (редакция от 27.12.2016 г. № 696).</p> <p>Схема территориального планирования Красноярской агломерации, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 14.12.2017 № 773-п.</p> <p>Правила землепользования и застройки городского округа город Дивногорск, утвержденные решением Дивногорского городского Совета депутатов от 29.11.2012 № 28-186-ГС (в ред. от 29.06.2017 № 19-166-ГС).</p> <p>2) Инженерные изыскания содержащие данные:</p> <p>о природных условиях территории, факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования территории; необходимые для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков; материалы, необходимые для обоснования проведения инженерной подготовки, инженерной защите и благоустройству территории, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- материалы, содержащие сведения о современном состоянии окружающей среды, санитарно-гигиеническом и экологическом состоянии территории;</li> <li>- данные по факторам и рискам возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера включая сейсмическое районирование;</li> <li>- зоны с особыми условиями использования территорий утвержденные и нормативные, проекты охранных и санитарно-защитных зон;</li> </ul> <p>3) Данные о существующем землепользовании и объектах капитального</p>



Инд. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

		<p>строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- назначении, параметрах, износе (в т.ч. информация об аварийных объектах), местоположении существующих объектов капитального строительства в границах проектирования и при необходимости на прилегающих территориях, в том числе линейных объектов, объектов незавершенного строительства,</li> <li>- данные ЕГРН о земельных участках (границы земельных участков, дата постановки на кадастровый учет, вид разрешенного использования, площадь, вид права, правообладатель),</li> <li>- границы земельных участков, в отношении которых утверждена схема КПП (при наличии),</li> <li>- в отношении участков, на которые выданы разрешения на строительство (до ввода объектов в эксплуатацию) либо разрешения на строительство подлежат продлению, и земельных участков предварительно согласованных для размещения объектов капитального строительства - градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство, схемы планировочной организации земельных участков (при наличии),</li> <li>- данные о земельных участках, формируемых и планируемых к формированию на торги на момент подготовки проекта (при наличии).</li> </ul> <p>4) Инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций, в том числе схемы тепло-, водо-, электроснабжения и водоотведения, действующие на территории города Дивногорска, а также разработанные и планируемые к утверждению (касающиеся территории проектирования);</p> <p>5) Действующие краевые и муниципальные программы в области градостроительства, в том числе учитывающие перспективное развитие городских территорий и строительство объектов федерального, регионального и местного значения относящиеся к проектируемой территории (при наличии);</p> <p>6) Иная информация, необходимая для принятия проектных решений при разработке градостроительной документации.</p> <p>Исходные данные предоставляются Заказчиком.</p>
8	Нормативно-правовая и методическая база	<p>Документацию по планировке объекта выполнить в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а именно: 1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - РФ) от 29.12.2004 № 190-ФЗ;</p>





Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ;
3. Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 73-ФЗ;
4. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 201-ФЗ;
5. Действующие законодательные и нормативные акты об охране объектов культурного наследия;
6. Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ и иные действующие законодательные и нормативные акты, связанные с санитарными и экологическими ограничениями;
7. Федеральный закон «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» от 21.12.1994 № 68-ФЗ;
8. Жилищный кодекс Российской Федерации;
9. Региональные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные Постановлением Правительства Красноярского края от 23.12.2014 № 631-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Красноярского края»;
10. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Дивногорск, утвержденные Решением Дивногорского городского Совета депутатов от 30.06.2016 № 8-90-ГС.
11. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», (акт.ред. СНиП 2.07.01-89\*).
12. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр. (акт.ред. СНиП 2.07.01-89\*).
13. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
14. Закон Красноярского края № 20-5213 от 19.10.2006 г. «О составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании схемы территориального планирования края, документов территориального планирования муниципальных образований края»;
15. Федеральный закон. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности Принят Государственной Думой от 04.07.2008;
16. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов;
17. Постановление правительства Российской Федерации от 12.05.2017 г. № 564 «Об утверждении

		<p>Положения о составе и содержании проектов планировки, территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;</p> <p>18. Целевые программы федерального, регионального и местного значения;</p> <p>19. Иные нормативно-правовые документы, необходимые для подготовки документации по планировке территории.</p>
9	<p>Требования к проекту планировки</p> <p>Основные требования к выполнению работ:</p> <p>1. к картографическому материалу:</p> <p>2. к планировочному решению:</p> <p>3. к инженерно-транспортной инфраструктуре:</p>	<p>Проектные работы выполняются на актуальной топографической основе масштаба 1:1000 (1:500) сроком изготовления не более 2-х лет;</p> <p>Разработку планировочных решений необходимо осуществлять с учетом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- существующих особенностей и особенностей перспективного развития рассматриваемой территории;</li> <li>- развития транспортной и инженерной инфраструктур,</li> <li>- границ земельных участков, стоящих на кадастровом учете,</li> <li>- наличия водных объектов, существующих зеленых насаждений,</li> <li>- предложений физических и юридических лиц по использованию и межеванию территории проектирования, учет которых возможен и целесообразен;</li> <li>- действующих земельных отводов для проектирования и строительства капитальных объектов.</li> </ul> <p>Подрядчик должен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- подготовить обоснования установления красных линий;</li> <li>- в ходе проектирования определить/установить параметры планируемого развития существующих и выделяемых элементов планировочной структуры.</li> </ul> <p>- Транспортную схему выполнить в соответствии с Генеральным планом города, с учетом ранее разработанной ПСД на объекты инженерно-транспортной инфраструктуры местного, регионального и федерального значения, ранее разработанной проектной документацией, планируемым развитием транспортной структуры рассматриваемой и прилегающих территорий;</p>



Инва. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

	<p>4. к охране среды жизнедеятельности</p> <p>5. к обеспечению доступа маломобильных групп населения:</p>	<p>- при проектировании учесть сложившуюся инженерную инфраструктуру, ее перспективное развитие в рамках соответствующих отраслевых, муниципальных и краевых программ, инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций;</p> <p>- определить параметры строительства объектов транспортного и инженерного обеспечения в соответствии с технико-экономическими показателями и требованиями ресурсоснабжающих организаций;</p> <p>- определить мероприятия по охране окружающей природной среды и улучшению санитарно-гигиенических условий (охране воздушного и водного бассейнов, почвенного покрова);</p> <p>- определить санитарно-защитную зону предприятия с оценкой уровня воздействия объектов на окружающую среду;</p> <p>- определить мероприятия по защите существующих сохраняемых зеленых насаждений (при наличии);</p> <p>- определить мероприятия по защите водных объектов</p> <p>- определить мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного происхождения, защите территорий от подтопления, учесть сейсмическую активность района и др.</p> <p>Предусмотреть мероприятия по обеспечению доступа к объектам для маломобильных групп населения в соответствии с действующим законодательством.</p> <p>До утверждения проекта планировки территории Подрядчик отвечает на замечания и предложения, полученные в ходе согласования проектов, готовит аргументированные обоснования учета или отклонения поступивших замечаний и предложений, дорабатывает проект планировки территории по результатам согласований.</p>
10	Требования к составу проекта планировки территории	<p>Проект планировки территории выполняется в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса РФ, СНиП 11-04-2003 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», Закона Красноярского края от 19.12.2006 № 20-5213 «О составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании схемы территориального планирования края, документов территориального планирования муниципальных образований края», постановления</p>



Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------



правительства РФ от 12.05.2017 г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» и включает графические материалы и пояснительные записки.

1. Основная (утверждаемая) часть:

**1.1. Графические материалы включают:**

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
- а) красные линии М 1:2000;
  - б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
  - в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

**1.2. Текстовые материалы включают:**

- положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства 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 структуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры;

- положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

- карту или фрагмент карты планировочной

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:10 000;

- результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий. В случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом;

- обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети М 1:2000;

- схему границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:2000;

- схему, отображающую 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 М 1:2000;

- перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

- перечень мероприятий по охране окружающей среды;

- обоснование очередности планируемого развития территории;

- схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:2000;

- иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

**3. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.**

3.1. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

а) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

Индв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

		<p>б) 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;</p> <p>в) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях.</p> <p>3.2. На чертежах межевания территории отображаются:</p> <p>а) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;</p> <p>б) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;</p> <p>в) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;</p> <p>г) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;</p> <p>д) границы зон действия публичных сервитутов.</p> <p>3.3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:</p> <p>а) границы существующих земельных участков;</p> <p>б) границы зон с особыми условиями использования территорий;</p> <p>в) местоположение существующих объектов капитального строительства;</p> <p>г) границы особо охраняемых природных территорий (при наличии);</p> <p>д) границы объектов культурного наследия (при наличии таковых).</p>
11	Требования к материалам проекта	<p>Текстовые материалы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на бумажном носителе формата А4 - 2 экземпляра;</li> <li>- в электронном виде на CD-диске в формате Microsoft Word - 2 экземпляра;</li> </ul> <p>Графические материалы, чертежи, схемы проекта планировки и межевания:</p>





