



АДМИНИСТРАЦИЯ ЗАТО СЕВЕРСК

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.06.2026

№ 1234-па

Об утверждении проекта планировки территории для целей комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 70:22:0020810 (I очередь) в г.Северске и проекта межевания территории для целей комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 70:22:0020810 (I очередь) в г.Северске

В соответствии со статьями 42, 43, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 3 пункта 1 постановления Администрации Томской области от 24.10.2024 № 465а «Об установлении в 2025, 2026 годах случаев утверждения проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, внесения изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», Правилами землепользования и застройки ЗАТО Северск, утвержденными решением Думы ЗАТО Северск от 30.05.2024 № 48/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа ЗАТО Северск Томской области»,

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:
 - 1) проект планировки территории для целей комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 70:22:0020810 (I очередь) в г.Северске;
 - 2) проект межевания территории для целей комплексного развития незастроенной территории в границах кадастрового квартала 70:22:0020810 (I очередь) в г.Северске.
2. Опубликовать постановление в средстве массовой информации «Официальный бюллетень муниципальных правовых актов ЗАТО Северск» и разместить на официальном сайте Администрации ЗАТО Северск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://зато-северск.рф>).
3. Контроль за исполнением постановления возложить на врио председателя Комитета архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск.

Мэр ЗАТО Северск

Н.В. Диденко

УТВЕРЖДЕН

постановлением
Администрации ЗАТО Северск
от 23.06.2026 № 1234-па

ПРОЕКТ

планировки территории для целей комплексного развития незастроенной территории
в границах кадастрового квартала 70:22:0020810 (I очередь) в г.Северске
(основная часть)

Глава 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН

Положение о характеристиках планируемого развития территории

Целью разработки проекта планировки территории в границах комплексного развития является обеспечение устойчивого и сбалансированного развития территории, формирование комфортной и безопасной среды жизнедеятельности, а также повышение качества городской среды.

Проект направлен на:

- выделение элементов планировочной структуры территории;
- установление и уточнение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- формирование границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства различного назначения;
- определение границ земельных участков и территорий, необходимых для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- создание условий для поэтапной реализации проекта в рамках договора комплексного развития территории.

Дополнительно проект обеспечивает:

- согласованное размещение жилой, общественно-деловой и инженерной застройки;
- формирование эффективной улично-дорожной сети и системы благоустройства;
- подготовку территории для последующего архитектурно-строительного проектирования и реализации инвестиционного проекта.

Зонирование территории

На территории проектирования (Адрес: Томская область, городской округ ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Сосновая, 18, кадастровые номера земельных участков: 70:22:0020810:759, 70:22:0020810:763, 70:22:0020810:716, 70:22:0020810:717, 70:22:0020810:761) выделена одна территориальная зона: Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Таблица 1.1

№пп	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Категория земель ЗУ	Вид разрешенного использования ЗУ (код)
Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами				
1	70:22:0020810:ЗУ1	3911	Земли населенных пунктов	Магазины (код 4.4) (основной вид разрешенного использования)
2	70:22:0020810:ЗУ2	509	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка (код 2.3) (основной вид разрешенного использования)
3	70:22:0020810:ЗУ3	370	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка (код 2.3) (основной вид разрешенного использования)
4	70:22:0020810:ЗУ4	452	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка (код 2.3) (основной вид разрешенного использования)

5	70:22:0020810:3У5	759	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка (код 2.3) (основной вид разрешенного использования)
6	70:22:0020810:3У6	1405	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
7	70:22:0020810:3У7	1403	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
8	70:22:0020810:3У8	1403	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
9	70:22:0020810:3У9	1402	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
10	70:22:0020810:3У10	2436	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
11	70:22:0020810:3У11	2435	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
12	70:22:0020810:3У12	1405	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
13	70:22:0020810:3У13	2220	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
14	70:22:0020810:3У14	1472	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
15	70:22:0020810:3У15	1474	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
16	70:22:0020810:3У16	600	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка (код 2.3) (основной вид разрешенного использования)
17	70:22:0020810:3У17	405	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка (код 2.3) (основной вид разрешенного использования)
18	70:22:0020810:3У18	405	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка (код 2.3) (основной вид разрешенного использования)
19	70:22:0020810:3У19	600	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка (код 2.3) (основной вид разрешенного использования)
20	70:22:0020810:3У20	1475	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
21	70:22:0020810:3У21	3042	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
22	70:22:0020810:3У22	1270	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
23	70:22:0020810:3У23	1250	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
24	70:22:0020810:3У24	4916	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (основной вид разрешенного использования)
25	70:22:0020810:3У25	1130	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (12.0.1) (основной вид разрешенного использования)
26	70:22:0020810:3У26	4275	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (12.0.1) (основной вид разрешенного использования)
27	770:22:0020810:717	1636	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (12.0.1) (основной вид разрешенного использования)
28	70:22:0020810:761	1328	Земли населенных пунктов	Оборудованные площадки для занятия спортом (5.1.4) (основной вид разрешенного использования)

Баланс проектируемой территории

Таблица 1.2

Перечень существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, и земель государственной собственности на которые не разграничена, которые входят в границы комплексного развития территории, площадь 4.32 га (43202 м²), в том числе:

№пп	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Категория земель ЗУ	Вид разрешенного использования ЗУ	Форма собственности
1	70:22:0020810:759	34 069	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
2	70:22:0020810:716	1 100	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
3	70:22:0020810:763	5 069	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
4	70:22:0020810:717	1 636	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
5	70:22:0020810:761	1 328	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная

Площадь ЗУ соответствует данным Публичной кадастровой карты (Данным Росреестра) на 01.10.2025

Таблица 1.3

Перечень формируемых земельных участков, которые входят в границы
Комплексного развития территории (площадь 4.412 га) - уточненная, в том числе:

№пп	Вид разрешенного использования ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Процент по проекту, %
	Площадь проектируемой территории	44122	
1	Магазины (код 4.4)	3911	9
2	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	4100	9
3	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	27742	63
4	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	7041	16
5	Оборудованные площадки для занятия спортом (5.1.4)	1328	3

Технико-экономические показатели территории

Таблица 1.4

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Проектный показатель	Процент по проекту, %
1	Общая площадь разрабатываемой территории	м.кв.	44122	
2	Площадь благоустройства ,в том числе:	м.кв.	12280	100
3	Площадь застройки объектами (супермаркет)	м.кв.	869	7
4	Площадь благоустройства и озеленения	м.кв.	4934	40
5	Площадь УДС и твердого покрытия	м.кв.	6 477	53
6	Площадь ЗУ для размещения объектов ИЖС и блокированной застройки	м.кв.	31842	

В ходе разработки документации по планировке территории границы элемента планировочной структуры были уточнены в части примыкающей территории в целях обеспечения комплексного развития территории и увязки проектных решений. Увеличение площади территории на площадь **920 м.кв.** производится путём корректировки границ участка ЗУ:21 в соответствии с письмом Комитета архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск от 14.01.2026 №07-01-15/15.

Таким образом проектом выделяются два элемента планировочной структуры: №1 (Площадь - **34988 м.кв.**), №2 (Площадь - **9134 м.кв.**)

Координаты элементов планировочной структуры

Таблица 1.5

Элемент планировочной структуры N1			Элемент планировочной структуры N2		
Площадь земельного участка: 34988 кв.м			Площадь земельного участка: 9134 кв.м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
1	362737.06	4324777.03	1	362632.70	4325044.04
H44	362738.79	4324802.35	2	362620.65	4325059.86
H46	362739.03	4324805.90	3	362554.65	4325064.63
H1	362740.06	4324820.86	2	362559.81	4325139.70
2	362744.20	4324881.34	3	362554.44	4325135.40
3	362722.90	4324882.80	4	362528.38	4325079.37
4	362723.66	4324893.38	5	362523.99	4325070.95
5	362744.94	4324891.92	4	362522.16	4325066.97
6	362745.24	4324896.37	7	362515.31	4325052.10
7	362725.63	4324922.09	8	362470.56	4324954.95
8	362703.05	4324923.65	1	362502.03	4324952.79
26	362699.62	4324873.76	2	362505.45	4325002.67
9	362696.18	4324823.88	3	362530.40	4325000.96
10	362674.24	4324825.39	H49	362553.22	4324999.39
11	362652.60	4324826.87	4	362555.33	4324999.24
12	362655.62	4324876.78	H48	362578.16	4324997.68
13	362633.57	4324878.30	4	362581.57	4324997.44
14	362611.53	4324879.82	1	362603.52	4324995.93
15	362589.47	4324881.33	2	362606.95	4325045.82
H27	362582.19	4324881.83	8	362628.90	4325044.31
H29	362552.76	4324883.85	1	362632.70	4325044.04
16	362545.38	4324884.36			
H31	362540.78	4324884.67			
H33	362532.70	4324885.22			
H35	362524.62	4324885.78			
17	362523.33	4324885.87			
H39	362512.65	4324886.60			
17	362523.33	4324885.87			
H39	362512.65	4324886.60			
19	362480.40	4324888.83			
20	362441.34	4324891.51			
H41	362422.59	4324892.95			
H42	362419.03	4324843.07			
H43	362465.34	4324839.72			
H25	362464.31	4324824.87			
23	362459.92	4324761.50			
H24	362482.00	4324759.98			
H22	362520.30	4324757.34			
H19	362558.60	4324754.69			
H18	362580.64	4324753.17			
H16	362602.71	4324751.64			
H14	362624.76	4324750.12			
H12	362646.88	4324748.59			
24	362656.72	4324747.91			
H9	362659.03	4324750.44			
H7	362667.80	4324760.00			
H2	362676.57	4324769.56			
25	362686.64	4324780.54			
H3	362693.21	4324780.09			
1	362737.06	4324777.03			

2. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

На рассматриваемой территории планируемые объекты федерального и регионального значения отсутствуют.

Положение о характеристиках планируемого развития объектов жилищного строительства

На проектируемой территории предлагается строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками в количестве 15 шт. и домов блокированной застройки в количестве 2 зданий по 4 блока каждый. Итоговое количество домовладений 23 шт.

Согласно представленным схемам общая площадь жилья составила 3 809,95 м.кв., Площадь территории занятой участками ИЖС и блокированной застройки 31842м.кв.

Расчётная численность населения проектируемой застройки определена исходя из общей площади жилых помещений и уровня обеспеченности жилыми помещениями **30 м²/чел**, принятого в соответствии с **СП 42.13330.2016** и региональными нормативами градостроительного проектирования Томской области. Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства от 0,04 га до 0,50 га.

При общей площади жилых помещений **3 751 м²** расчётная численность населения составляет **125 человек**.

Показатели жилищного строительства

Таблица 1.4

№пп	Наименование	Единица изм.	В том числе новое строительство
1	Площадь участков для индивидуального жилищного строительства	га	2,774
2	Площадь участков для Блокированной жилой застройки	га	0,41
3	Количество земельных участков под жилую застройку	единиц	23
4	Население	т.чел	0,125
5	Жилищный фонд	кв.м. общ.площ.	3 809,95
6	Количество домовладений индивидуальной и блокированной застройки всего	единиц	23
7	Расчетная жилищная обеспеченность	Кв.м./чел	30,00432
8	Плотность населения	чел. / га*	39,3

Коэффициент застройки территории для индивидуальной жилой застройки, рассчитанный в проекте планировки территории, составляет **K = 0,113**.

Положение о характеристиках планируемого развития объектов социального обслуживания

Таблица 1.5

Проектируемые объекты:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Проектный показатель	Процент по проекту, %
1	Общая площадь разрабатываемой территории	м.кв.	44122	
2	Общая площадь коммерческой зоны, в том числе:	м.кв.	3911	100
3	Площадь застройки Магазина	м.кв.	869	22
4	Площадь паркинга для Магазина	м.кв.	504	12
5	Площадь озеленения и благоустройства	м.кв.	2538	64
6	Прочее благоустройство (площадки ТКО)	м.кв.	82,0	2

Общеобразовательные организации за пределами проектируемой территории: МБДОУ детский сад №50, №54, в городе Северск, средняя общеобразовательная школа МБОУ школа № 83, 88, Северская гимназия расположены в пределах 2,5 км. в городе Северск. При расстояниях свыше 500 м необходимо организовывать транспортное обслуживание специально выделенным транспортом до общеобразовательной организации и обратно. Радиус транспортной доступности (в одну сторону) не должен превышать для учащихся: начального общего образования – 15 мин; основного общего и среднего общего образования – 30 мин.

Предельный пешеходный подход учащихся к месту сбора на остановке ЖК Сосновка составляет не более 500 м.

Места для организаций дополнительного образования детей рекомендуется предусматривать в зданиях общеобразовательных школ.

3. Положение по развитию транспортной инфраструктуры и улично-дорожной сети

Транспортное обслуживание рассматриваемой территории предусмотрено сложившейся улично-дорожной сети населённого пункта с автомобильной дороги общего пользования ул. Сосновая, по и по проектируемым жилым улицам.

Существующая остановка общественного транспорта «ЖК Сосновка» расположена при въезде в участок и находится **в пределах нормативного радиуса пешеходной доступности**. Территория проектирования обеспечена удобными пешеходными связями. Пешеходные потоки, формирующиеся внутри территории, имеют выходы на центральную улицу населённого пункта и к остановке общественного транспорта.

Классификация улично-дорожной сети принята в соответствии с **СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»**, таблица 24.2.2.2. Проектируемые улицы относятся к категории **жилых улиц**.

Основные параметры проектируемой жилой улицы:

- число полос движения — **2**;
- ширина полосы движения — **3,0 м**;
- ширина тротуаров пешеходной части — **1,50 м**;
- ширина улицы в красных линиях — **15,0 м**.

Общая протяжённость проектируемой улично-дорожной сети составляет **0,550 км**.

Типы дорожных одежд, виды и материалы покрытий проезжей части и тротуаров подлежат уточнению и разработке **на стадиях рабочей документации**.

В проектируемой жилой застройке хранение индивидуального автотранспорта предусматривается **непосредственно на земельных участках**. Для обеспечения проектируемых объектов обслуживания парковочными местами предусмотрены **гостевые автостоянки вместимостью 9 машино-мест**. Количество машино-мест для проектируемого супермаркета – 15 а/м.

4. Положение по развитию систем инженерно-технического обеспечения территории

4.1. Водоснабжение

Расчетные суточные расходы питьевой воды 41.26м³

Расчетные суточные расходы воды максимальные на полив 25.18м³

4.2. Водоотведение

Расчетные суточные расходы сточных вод 41.26м³

4.3. Теплоснабжение

Общий годовой расход тепла на теплоснабжение 535 Гкал/год

Расчётная тепловая нагрузка: 258,62 кВт

4.4. Газоснабжение

Общий расчетный расход природного газа 32 м³/ч

При расчётной нагрузке газоснабжения 258,62 кВт и с учётом теплоты сгорания природного газа 9,3 кВт·ч/м³ и КПД газового оборудования 0,9, расчётный максимальный расход газа составляет ≈ 32,0 м³/ч.

4.5. Электроснабжение

Технологическое присоединение индивидуальных жилых домов к электрическим сетям предусматривается в соответствии с Правилами технологического присоединения (ПП РФ №861) — до 15 кВт на один объект ИЖС, категория надёжности III. Указанное значение является параметром техприсоединения, а не расчётной обеспеченностью территории.

Расчетные электрические нагрузки потребителей 226.12 кВт

4.6. Средства связи

1 линия связи на 1 дом / блок/ общественное здание – всего 24 абонента

ГЛАВА 2. КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Проект планировки территории разработан на основании топографической съёмки, предоставленной Заказчиком. Топографическая съёмка выполнена в масштабе М 1:500 в системе координат МСК-70 (зона 4) в 2023 году.

Красные линии улиц и проездов установлены по границам улично-дорожной сети с учётом проектных параметров улиц и сложившегося кадастрового деления территории. В пределах красных линий размещаются элементы улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры. Размещение объектов капитального строительства в границах красных линий не предусматривается

Проектом предусмотрено установление красных линий с учётом сложившегося кадастрового деления территории с привязкой к системе координат МСК-70 (зона 4).

Расчёт геодезических координат красных линий выполнен с точностью $\pm 0,01$ м по плану красных линий в масштабе 1:1000.

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки территории в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размеры улиц (расстояние между красными линиями) определены в зависимости от категории проектируемых улиц.

Расстояние между красными линиями по улицам в проектируемой жилой застройке принято 15,0 м.

Каталог координат поворотных точек красных линий приведён в таблице № 1.

Разбивочный чертёж красных линий представлен на листе 4 (ППТ-1).

Красные линии рассматриваются в комплексе с линиями регулирования застройки. Линии регулирования застройки устанавливаются для ограничения территории, не подлежащей застройке, и располагаются вглубь квартала от красных линий на расстоянии 5,0 м.

Ширина проезжей части проектируемых улиц составляет 6,0 м (предусмотрено двухполосное движение). Также предусмотрено устройство тротуаров шириной 1,5 м и коридора для размещения инженерных сетей шириной 3,0 м.

Таблица №2.1. Каталог координат поворотных точек красных линий

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
Красная линия 1			Красная линия 4		
2	362620.65	4325059.86	1	362737.06	4324777.03
3	362554.65	4325064.63	H44	362738.79	4324802.35
4	362522.16	4325066.97	H45	362710.29	4324804.18
Красная линия 2			H4	362695.08	4324807.67
1	362632.70	4325044.04	H5	362687.27	4324809.46
8	362628.90	4325044.31	H6	362679.30	4324810.01
2	362606.95	4325045.82	H8	362671.22	4324810.57
3	362585.00	4325047.33	H10	362663.14	4324811.11
H47	362581.63	4325047.56	H11	362651.17	4324811.93
H50	362556.69	4325049.26	H13	362629.11	4324813.44
7	362515.31	4325052.10	H15	362607.06	4324814.95
Красная линия 3			H17	362585.02	4324816.47
8	362703.05	4324923.65	H20	362562.98	4324818.00
7	362725.63	4324922.09	H21	362524.68	4324820.62
6	362745.24	4324896.37	H23	362486.38	4324823.25
5	362744.94	4324891.92	H25	362464.31	4324824.87
4	362723.66	4324893.38			
3	362722.90	4324882.80			
2	362744.20	4324881.34			
H1	362740.06	4324820.86			
9	362696.18	4324823.88			
10	362674.24	4324825.39			
11	362652.60	4324826.87			
H26	362608.11	4324829.92			
H28	362578.72	4324831.94			
H30	362549.33	4324833.96			
H32	362537.36	4324834.78			
H34	362529.28	4324835.34			
H36	362521.19	4324835.88			
H38	362509.22	4324836.71			
H37	362479.81	4324838.73			
H43	362465.34	4324839.72			

Глава 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемые объекты по этапам строительства

Таблица 3.2

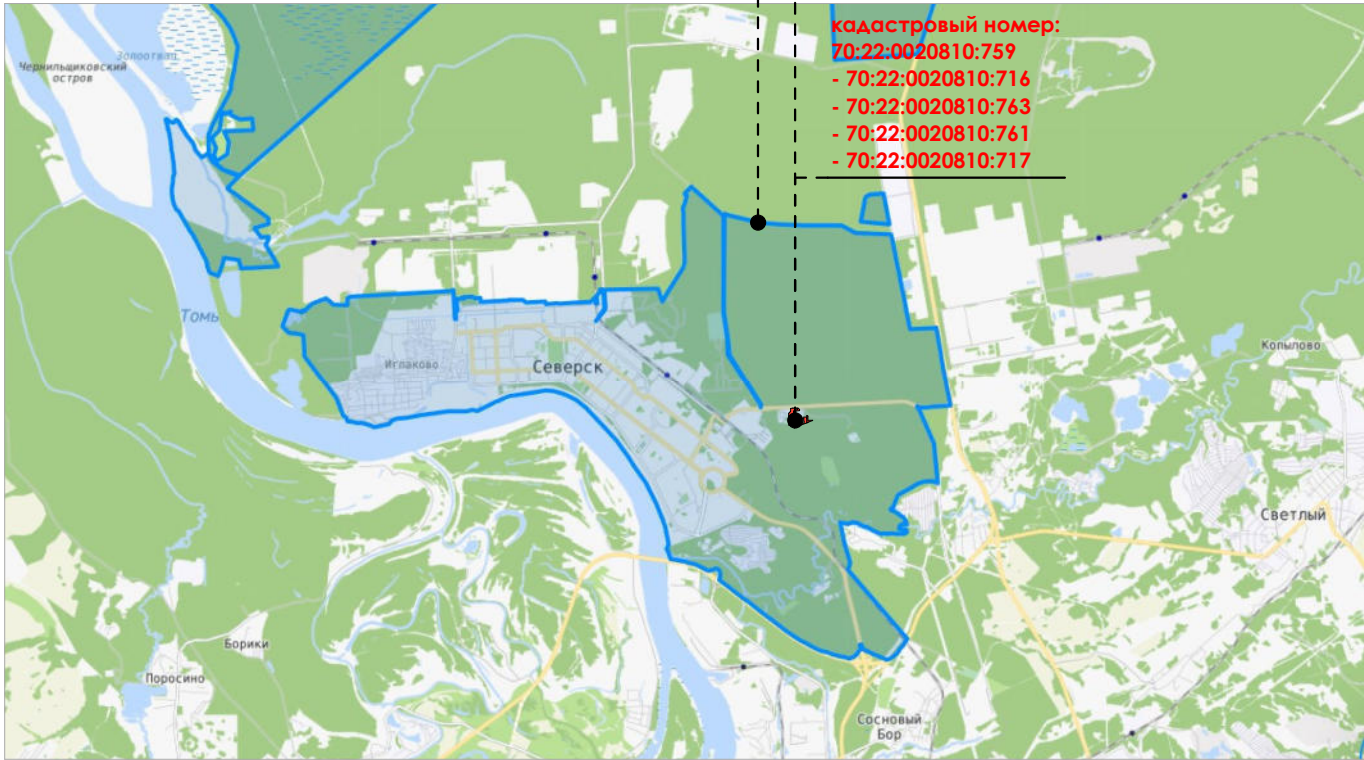
№ ЗУ	Наименование объектов	Общая площадь, м.кв.	площадь застройки	этаж - ность	Площадь ЗУ, кв.м.	ввод по годам 2026-2030 гг.	1 этап	2 этап	3 этап	4 этап	5 этап
	Проектирование и подготовка территории					1					
1	Магазин розничной торговли	698,49	872,61	1	3911	2					
2	Таунхаус (объект блокированной застройки) - 1 блок	180	481	2	509	5					
3	Таунхаус (объект блокированной застройки) - 2блок	180		2	370	5					
4	Таунхаус (объект блокированной застройки)- 3блок	180		2	452	5					
5	Таунхаус (объект блокированной застройки)- 4 блок	180		2	759	5					
6	Индивидуальный жилой дом	167,58	179	2	1405	3					
7	Индивидуальный жилой дом	167,58	179	2	1403	3					
8	Индивидуальный жилой дом	167,58	179	2	1403	3					
9	Индивидуальный жилой дом	167,58	179	2	1402	4					
10	Индивидуальный жилой дом	155	150,24	2	2436	2					
11	Индивидуальный жилой дом	155	150,24	2	2435	2					
12	Индивидуальный жилой дом	167,58	179	2	1405	3					
13	Индивидуальный жилой дом	161,13	120,2	1	2220	4					
14	Индивидуальный жилой дом	167,58	179	2	1472	4					
15	Индивидуальный жилой дом	118,17	177,66	1	1474	3					
16	Таунхаус (объект блокированной застройки) - 1 блок	180	481	2	600	5					
17	Таунхаус (объект блокированной застройки) - 2блок	180		2	405	5					
18	Таунхаус (объект блокированной застройки)- 3блок	180		2	405	5					
19	Таунхаус (объект блокированной застройки)- 4 блок	180		2	600	5					
20	Индивидуальный жилой дом	167,58	179	2	1475	4					
21	Индивидуальный жилой дом	167,58	179	2	3042	2					
22	Индивидуальный жилой дом	167,58	179	2	1270	4					
23	Индивидуальный жилой дом	118,17	177,66	1	1250	2					
24	Индивидуальный жилой дом	154,26	231,52	1	3650	2					
25	Участок для УДС, благоустройство, подведение инженерных сетей	-			1130	1,4					
26	Участок для УДС, благоустройство, подведение инженерных сетей	-			4275	1,4					
27	Участок для УДС, благоустройство, подведение инженерных сетей	-			1636	1,4					
28	Благоустройство территории	-			1328	5					
		Итог ввода Общей площади коммерческих объектов в эксплуатацию				698,49		698,49			
		Ежегодный ввод объектов жилищного строительства в эксплуатацию				3 809,95	-	750,01	788,49	831,45	1 440,00
		Итог Общей площади освоенной территории				44 122,00					

Графические материалы

Граница населенного пункта
г. Северск ЗАТО Северск Томская область

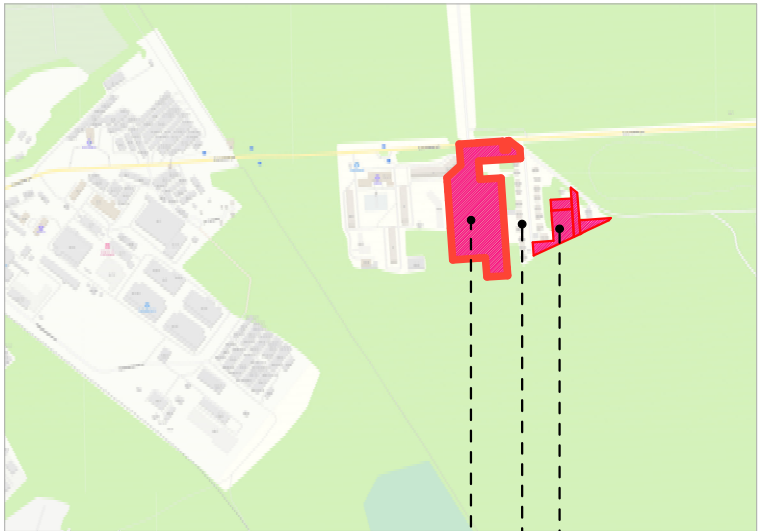
незастроенная территория,
подлежащая комплексному развитию

кадастровый номер:
70:22:0020810:759
- 70:22:0020810:716
- 70:22:0020810:763
- 70:22:0020810:761
- 70:22:0020810:717

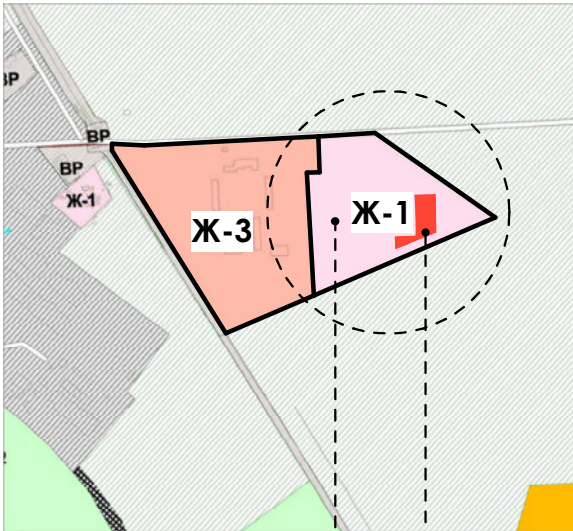


Ситуационная схема

Расположение на схеме
территориального зонирования в зоне Ж-1



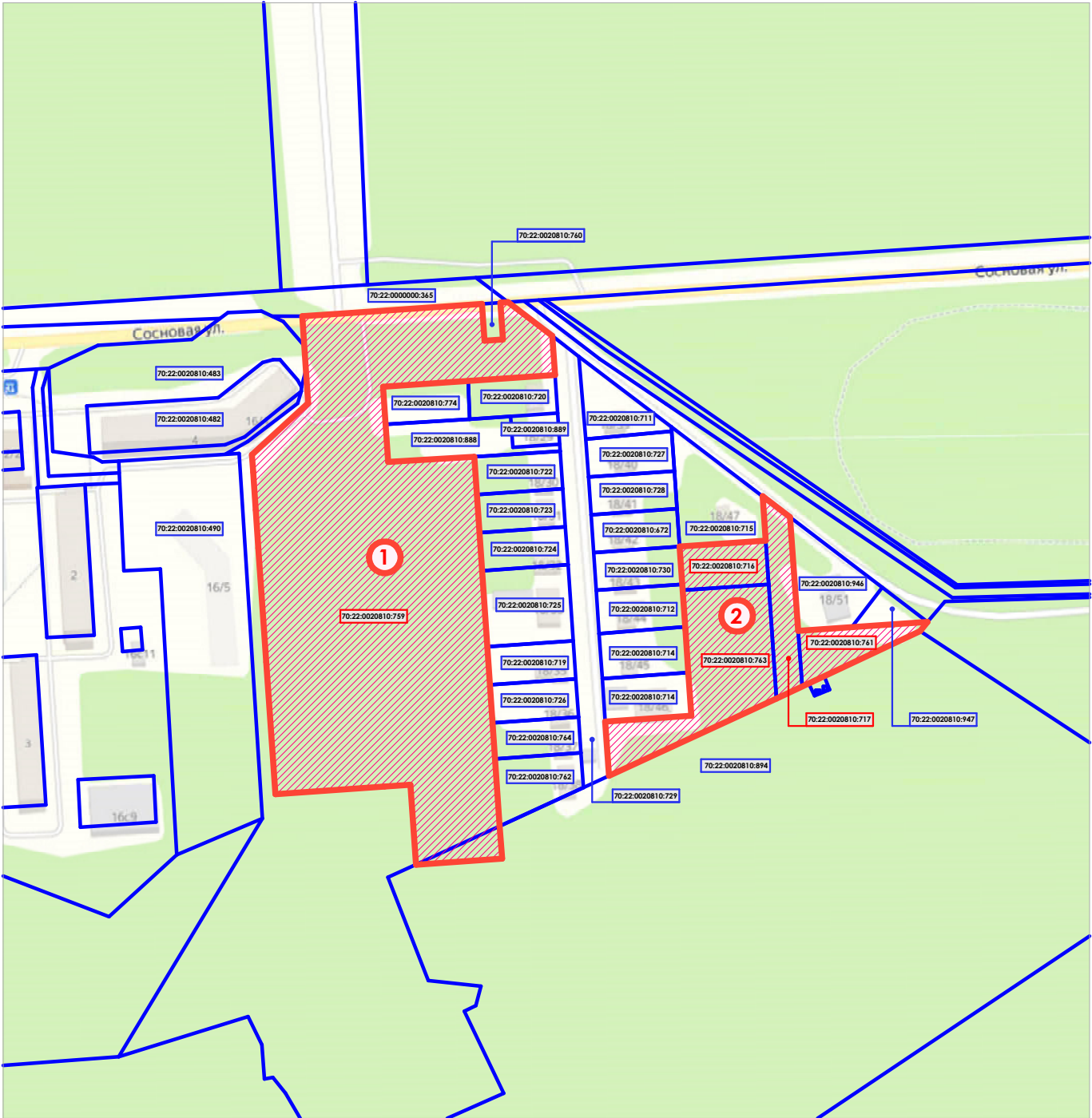
Граница элемента планировочной
структуры
, включает ЗУ кадастровый номер:
70:22:0020810:759



Граница элемента планировочной структуры
, включает ЗУ кадастровый номер:
- 70:22:0020810:716
- 70:22:0020810:763
- 70:22:0020810:761
- 70:22:0020810:717

Поселок "Изумрудный"

Схема элементов планировочной структуры с
отображением границ на территории поселения



Границы элементов планировочной структуры
, в пределах которых осуществляется комплексное развитие территории»

Условные обозначения:



- Границы элементов планировочной структуры, N элемента



- Граница земельного участка,
поставленного на кадастровый учет

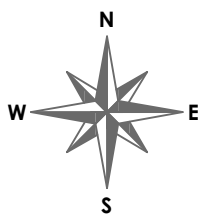
70:22:0020810:759

- Номер земельного участка,
поставленного на кадастровый учет

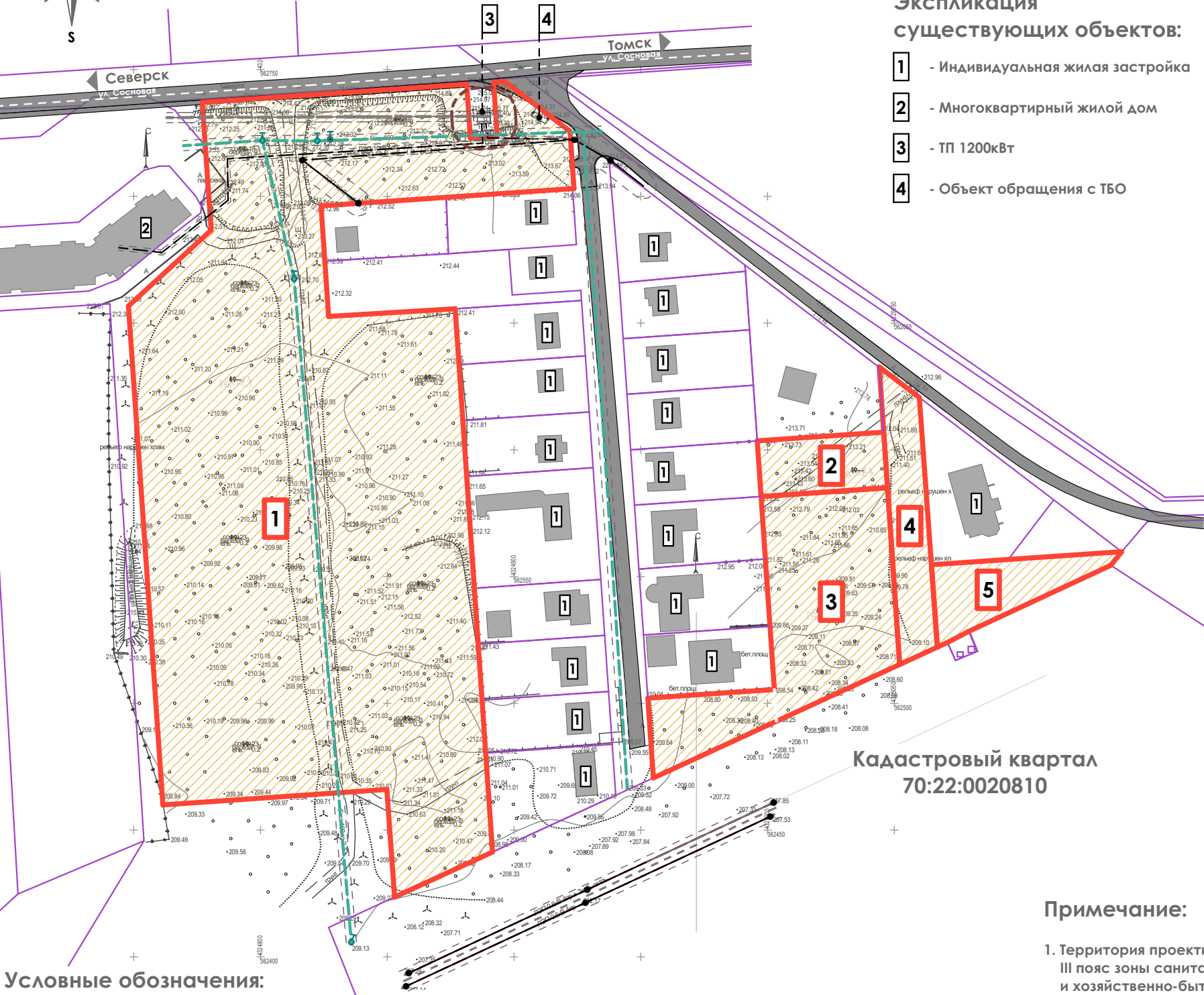
70:22:0020810:774

14-08-2025-ППТ.ГЧ-1

						14-08-2025-ППТ.ГЧ-1				
						ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СЕВЕРСК В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 70:22:0020810				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата					
ГАП		Кузьменко			13.05.2026	Том I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Симонова			13.05.2026	Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		П	1	5
						Схема элементов планировочной структуры с отображением границ на территории поселения				



Чертеж планировки территории.
Схема использования территории в период
подготовки проекта планировки М 1:2000



Условные обозначения:

- Граница разрабатываемой территории
- Границы существующих земельных участков
- Номер разрабатываемого земельного участка
- Существующие дороги, проезды
- Окружающая застройка
- Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
- Охранная зона для объекта ТП 1200кВт (10 м)

Существующие объекты инженерной
и транспортной инфраструктуры:

- Линия газопровода низкого давления
- Линия ЛЭП
- Линия кабеля связи

Экспликация
существующих объектов:

- 1 - Индивидуальная жилая застройка
- 2 - Многоквартирный жилой дом
- 3 - ТП 1200кВт
- 4 - Объект обращения с ТБО

Кадастровый квартал
70:22:0020810

Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования:



Перечень существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, которые входят в границы комплексного развития территории, площадь 4.32 га (43202 м²), в том числе:

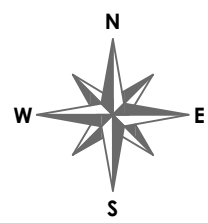
№пп	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Категория земель ЗУ	Вид разрешенного использования ЗУ	Форма собственности
1	70:22:0020810:759	34 069	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
2	70:22:0020810:716	1 100	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
3	70:22:0020810:763	5 069	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
4	70:22:0020810:717	1 636	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
5	70:22:0020810:761	1 328	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная

Площадь ЗУ соответствует данным Публичной кадастровой карты (Данным Росреестра) на 01.10.2025

Примечание:

- Территория проектирования расположена в зоне с особыми условиями использования территории: III пояс зоны санитарной охраны водозабора № 2, используемого для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения г. Северск ЗАТО Северск Томской области.
- Границы лестничеств, лесопарков, участковых лестничеств, лестных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектирования отсутствуют.
- Границы территорий объектов культурного наследия в пределах территории проектирования отсутствуют.

						14-08-2025-ППТ.ГЧ			
						ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СЕВЕРСК В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 70:22:0020810			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Том I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Кузьменко			21.04.2026		П	2	5
Архитектор		Симонова			21.04.2026	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки М 1:2000			



Чертеж планировки территории.
Схема архитектурно-планировочной организации
территории (эскиз застройки) М 1:1000

Экспликация
зданий и сооружений:

Существующие

- 1 - Индивидуальный жилой дом
- 2 - Многоквартирный жилой дом
- 3 - ТП 1200кВт

Планируемые

- 4 - Магазин
- 5 - Блокированная жилая застройка
- 6 - Индивидуальная жилая застройка

Экспликация площадок:

Существующие

- I - Площадка под объект обращения с ТБО
- II - Площадка под объект обращения с ТКО
- III - Площадка для стоянки автомобилей
- IV - Площадка для разгрузки/погрузки для магазина
- V - Площадка для разворота автомобилей
- VI - Площадка для проведения мероприятий
- VII - Площадка для занятия спортом
- VIII - Площадка для отдыха

Условные обозначения:

- Образованная граница разрабатываемой территории по проекту
- Граница образуемых земельных участков
- Линия регулирования застройки
- Учтенные земельные участки
- Маркировка земельного участка с указанием номера участка и его площади
- Проектируемые дороги, проезды, парковки
- Существующие дороги, проезды
- Проектируемое здание, сооружение
- Существующая застройка
- Охранные зоны инженерных коммуникаций
- Санитарно-защитная зона для объекта обращения с ТКО (20 м)
- Минимальное расстояние от объекта ТП до фундаментов зданий и сооружений (10 м)
- Санитарно-защитная зона для открытых стоянок автомобилей

Существующие объекты инженерной
и транспортной инфраструктуры:

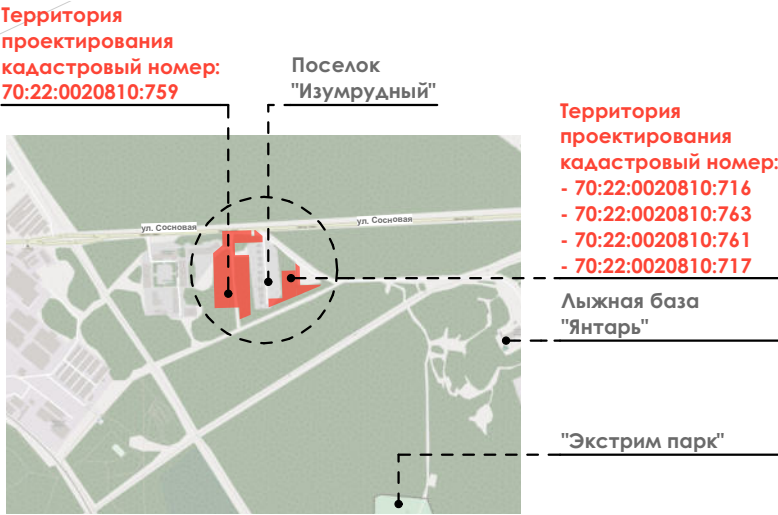
- Линия газопровода низкого давления
- Линия ЛЭП
- Линия кабеля связи

Территориальные зоны

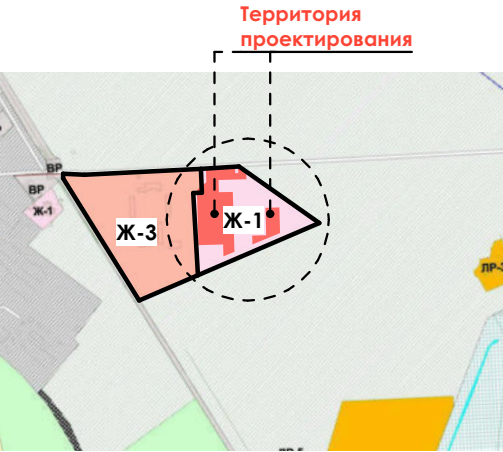
Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

- Земельные участки вид разрешенного использования 2.1 для индивидуального жилищного строительства
- Земельные участки вид разрешенного использования 2.3 для блокированной жилой застройки
- Земельные участки вид разрешенного использования 12.0.1 для улично-дорожной сети
- Земельные участки вид разрешенного использования 4.4 для магазина
- Земельные участки вид разрешенного использования 12.0.2 для благоустройства территории
- Земельные участки вид разрешенного использования 5.1.4 для оборудованных площадок для занятий спортом
- 12.0 для территории общего пользования

Ситуационная схема

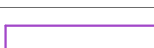
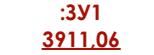


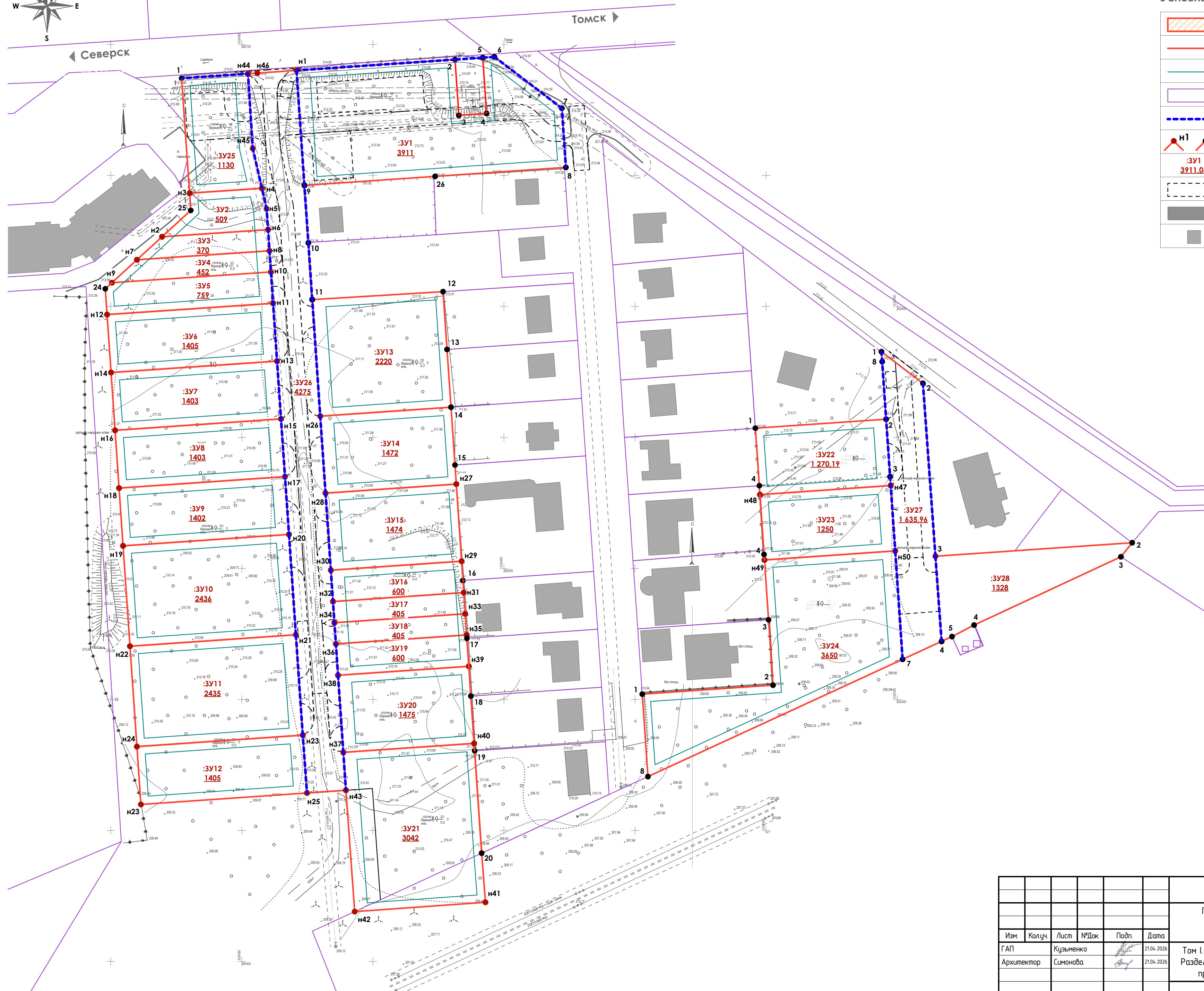
Расположение в зоне
территориального зонирования



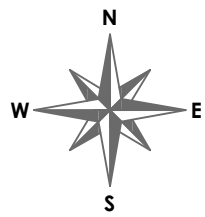
14-08-2025-ППТ.ГЧ-1

						ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СЕВЕРСК В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 70:22:0020810		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Том I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист
ГАП	Кузьменко	2104.2026			2104.2026	часть проекта планировки территории	П	3
Архитектор	Симонова					Схема архитектурно-планировочной организации территории (эскиз застройки) М 1:1000	Листов	5
						KUZMENKO ARCHITECT		

	- Территория, разрабатываемая по проекту
	- Граница образуемых земельных участков
	- Линия регулирования застройки
	- Учетные земельные участки
	- Красные линии
	- Номер характерных точек поворота красных линий
	- Условные номера образуемых земельных участков
	- Проектируемые дороги, проезды, парковки
	- Существующие дороги, проезды
	- Существующая застройка



						14-08-2025-ППТ.ГЧ-1			
						ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СЕВЕРСК В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 70:22:0020810			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГАП		Кузьменко			21.04.2026	Том I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			
Архитектор		Симонова			21.04.2026		П	4	5
						"Красные линии". Разбивочный чертеж "красных линий" М1:1000			



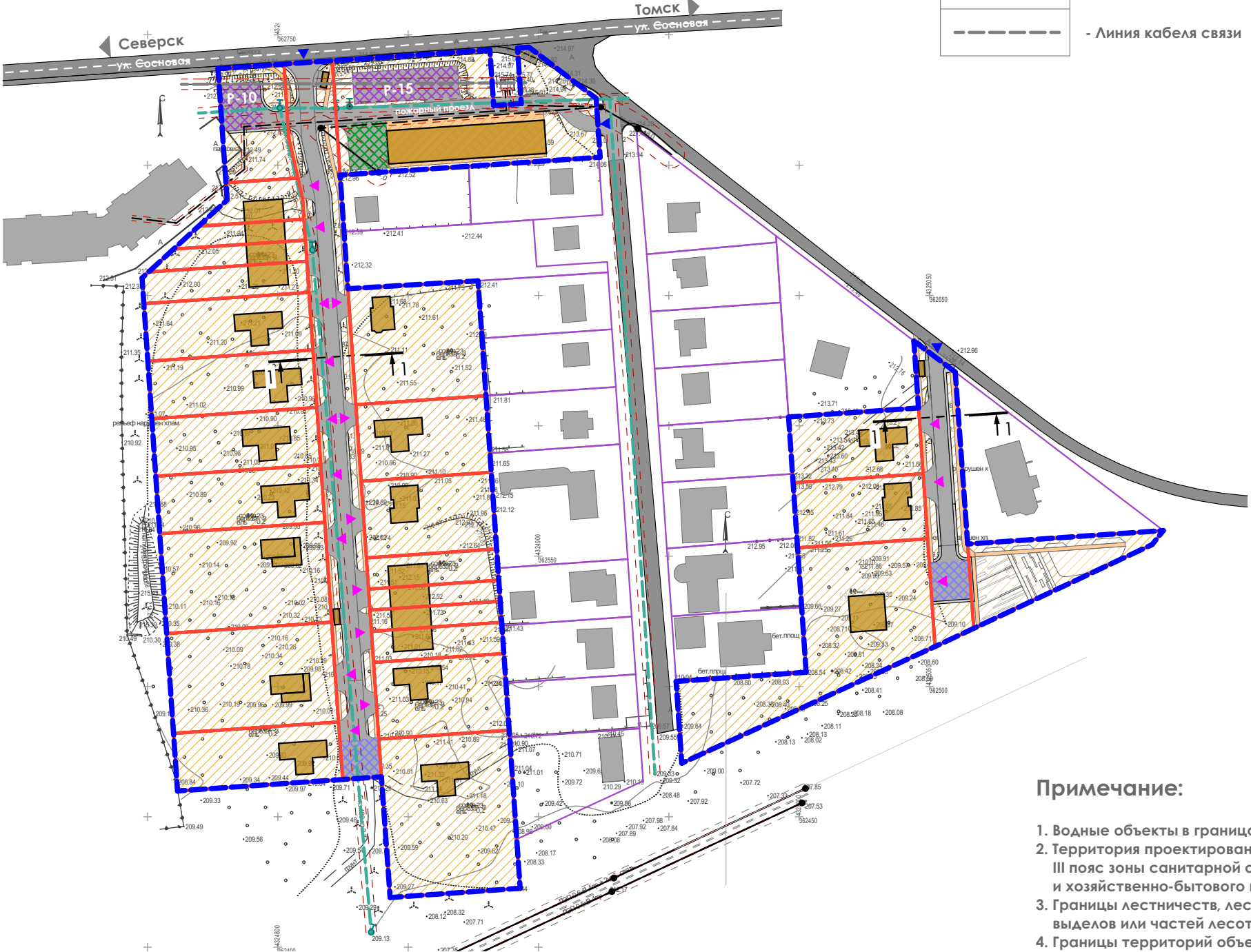
Чертеж планировки территории.
Чертеж линий, обозначающих дороги,
улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной
и транспортной инфраструктур,
проходы к водным объектам общего
пользования и их береговым полосам. М 1:2000

Существующие объекты инженерной
и транспортной инфраструктуры:

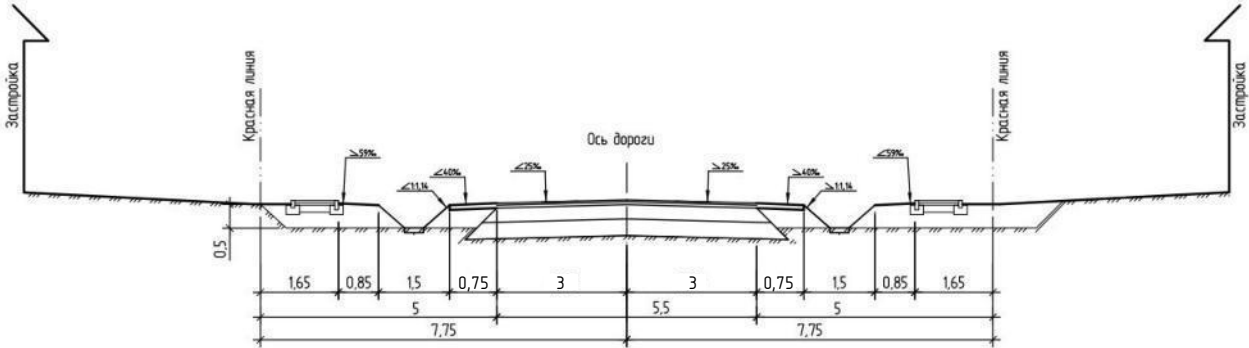
- Линия газопровода
низкого давления
- Линия ЛЭП
- Линия кабеля связи

Условные обозначения:

- Образуемая граница разрабатываемой территории по проекту
- Граница образуемых земельных участков
- Ученные земельные участки
- Маркировка земельного участка с указанием номера участка и его площади
- Проектируемые дороги, проезды, парковки
- Существующие дороги, проезды
- Тротуар
- Проектируемое здание, сооружение
- Существующая застройка
- Охранные зоны инженерных коммуникаций
- Открытая стоянка для автомобилей
- Площадка разгрузки/погрузки для магазина
- Разворотная площадка для автомобилей
- Заезд на территорию проектирования
- Заезд на земельный участок под индивидуальную жилую застройку, под блокированную жилую застройку
- Поперечное сечение проектируемой улицы (проезда)



Сечение 1-1:



Примечание:

- Водные объекты в границах проектирования отсутствуют.
- Территория проектирования расположена в зоне с особыми условиями использования территории: III пояс зоны санитарной охраны водозабора № 2, используемого для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения г. Северск ЗАТО Северск Томской области.
- Границы лестничеств, лесопарков, участковых лестничеств, лестных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектирования отсутствуют.
- Границы территорий объектов культурного наследия в пределах территории проектирования отсутствуют.

						14-08-2025-ППТ.ГЧ-1		
						ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СЕВЕРСК В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 70:22:0020810		
Изм.	Колуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Том I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист
Архитектор	Симонова				21.04.2026	Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	П	5
						Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур	КУZMENKO ARCHITECT	

УТВЕРЖДЕН

постановлением
Администрации ЗАТО Северск
от 23.06.2026 № 1234-па

ПРОЕКТ

межевания территории для целей комплексного развития незастроенной территории
в границах кадастрового квартала 70:22:0020810 (I очередь) в г.Северске
(основная часть)

Глава 1. Сведения о территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания

Проект межевания территории выполнен в границах земельных участков с кадастровыми номерами:

70:22:0020810:759,
70:22:0020810:763,
70:22:0020810:716,
70:22:0020810:717,
70:22:0020810:761.

Проект межевания территории разработан **в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков**, в соответствии с утверждённым проектом планировки территории и требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В границах территории проектирования предусмотрена **одна территориальная зона — Ж-1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами**, в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа ЗАТО Северск.

В результате проектных решений на территории сформированы **28 земельных участка**. **Общая площадь образуемых земельных участков составляет 44 122 м².**

Перечень образуемых земельных участков, их площади, способы образования и виды разрешённого использования приведены в **таблице 1.1**.

Кадастровые номера существующих участков	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Планируемый вид разрешенного использования	Зона	Количество участков ед.
70:22:0020810:759, 70:22:0020810:763, 70:22:0020810:716, 70:22:0020810:717, 70:22:0020810:761.	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Магазины (код 4.4)	Ж1	1
			Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Ж1	8
			для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Ж1	15
			Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Ж1	3
			Оборудованные площадки для занятия спортом (5.1.4)	Ж1	1

Глава 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования и виды разрешённого использования

Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами Образование 28 участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 70:22:0020810:759, 70:22:0020810:763, 70:22:0020810:716, 70:22:0020810:717, 70:22:0020810:761.

Общая площадь образуемых земельных участков составляет 44 122 м².

Увеличение площади разрабатываемой территории на площадь **920 м.кв.** производится путём корректировки границ участка ЗУ:21 за счет изменения участка 70:22:0020810:894 и свободной территории в соответствии с письмом Комитета архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск от 14.01.2026 №07-01-15/15.

Таблица 2.1.

№пп	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Зона	Вид разрешенного использования ЗУ
1	70:22:0020810:ЗУ1	3911	Ж-1	Магазины (код 4.4)
2	70:22:0020810:ЗУ2	509	Ж-1	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
3	70:22:0020810:ЗУ3	370	Ж-1	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
4	70:22:0020810:ЗУ4	452	Ж-1	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
5	70:22:0020810:ЗУ5	759	Ж-1	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
6	70:22:0020810:ЗУ6	1405	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
7	70:22:0020810:ЗУ7	1403	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
8	70:22:0020810:ЗУ8	1403	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
9	70:22:0020810:ЗУ9	1402	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
10	70:22:0020810:ЗУ10	2436	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
11	70:22:0020810:ЗУ11	2435	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
12	70:22:0020810:ЗУ12	1405	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
13	70:22:0020810:ЗУ13	2220	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
14	70:22:0020810:ЗУ14	1472	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
15	70:22:0020810:ЗУ15	1474	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
16	70:22:0020810:ЗУ16	600	Ж-1	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
17	70:22:0020810:ЗУ17	405	Ж-1	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
18	70:22:0020810:ЗУ18	405	Ж-1	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
19	70:22:0020810:ЗУ19	600	Ж-1	Блокированная жилая застройка (код 2.3)
20	70:22:0020810:ЗУ20	1475	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
21	70:22:0020810:ЗУ21	3042	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
22	70:22:0020810:ЗУ22	1270	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
23	70:22:0020810:ЗУ23	1250	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)

24	70:22:0020810:3У24	3650	Ж-1	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
25	70:22:0020810:3У25	1130	Ж-1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
26	70:22:0020810:3У26	4275	Ж-1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
27	770:22:0020810:717	1636	Ж-1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
28	70:22:0020810:761	1328	Ж-1	Оборудованные площадки для занятия спортом (5.1.4)

Глава 3. Перечень и сведения о земельных участках, относимых к территориям общего пользования и имуществу общего пользования

В соответствии со статьями 1, 36 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к территориям общего пользования относятся территории, предназначенные для размещения объектов улично-дорожной сети, пешеходных связей, озеленённых территорий общего пользования, а также иных объектов, доступных для неограниченного круга лиц.

В границах проектируемой территории проектом межевания предусмотрено формирование земельных участков, относимых к территориям общего пользования и имуществу общего пользования, в целях обеспечения функционирования проектируемой жилой застройки, транспортного обслуживания, пешеходной доступности и благоустройства территории.

К земельным участкам, относимым к территориям общего пользования, отнесены:

- земельные участки, предназначенные для размещения элементов улично-дорожной сети (проезжая часть, тротуары, обочины);
- земельные участки, предназначенные для размещения пешеходных связей и проходов;
- земельные участки, предназначенные для размещения элементов инженерной инфраструктуры в границах красных линий;
- земельные участки, предназначенные для размещения озеленённых территорий общего пользования и элементов благоустройства.

Земельные участки, относимые к территориям общего пользования, **не подлежат застройке объектами капитального строительства жилого назначения** и предназначены для обеспечения общего доступа и эксплуатации объектов инфраструктуры.

Сведения о земельных участках, относимых к территориям общего пользования и имуществу общего пользования, включая их площади и функциональное назначение, приведены в **таблице 3.1**.

В границах проектирования **резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд не предусматривается**.

Глава 4. Сведения о лесных участках (при наличии) / либо указание об их отсутствии

В границах территории проектирования земельные участки лесного фонда отсутствуют.

Часть территории представлена древесно-кустарниковой растительностью, произрастающей на землях населённых пунктов. Указанная растительность не относится к лесному фонду Российской Федерации.

Удаление древесной растительности (при необходимости) осуществляется в установленном порядке на основании акта обследования и разрешительных документов в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативных актов городского округа ЗАТО Северск.

Проект межевания территории не предусматривает образование или изменение лесных участков.

Глава 5. Сведения о границах территории проекта межевания и координатах характерных точек.

Таблица 5.1.

Блокированная жилая застройка (код 2.3)					
Условный номер земельного участка: ЗУ2			Условный номер земельного участка: ЗУ4		
Площадь земельного участка: 509 кв. м			Площадь земельного участка: 452 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H2	362676.57	4324769.56	H9	362659.03	4324750.44
25	362686.64	4324780.54	H7	362667.80	4324760.00
H3	362693.21	4324780.09	H8	362671.22	4324810.57
H4	362695.08	4324807.67	H10	362663.14	4324811.11
H5	362687.27	4324809.46	H9	362659.03	4324750.44
H6	362679.30	4324810.01			
H2	362676.57	4324769.56			
Условный номер земельного участка: ЗУ3			Условный номер земельного участка: ЗУ5		
Площадь земельного участка: 370 кв. м			Площадь земельного участка: 759 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H7	362667.80	4324760.00	H9	362659.03	4324750.44
H2	362676.57	4324769.56	H10	362663.14	4324811.11
H6	362679.30	4324810.01	H11	362651.17	4324811.93
H8	362671.22	4324810.57	H12	362646.88	4324748.59
H7	362667.80	4324760.00	24	362656.72	4324747.91
			H9	362659.03	4324750.44
Условный номер земельного участка: ЗУ16			Условный номер земельного участка: ЗУ17		
Площадь земельного участка: 600 кв. м			Площадь земельного участка: 405 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H30	362549.33	4324833.96	H32	362537.36	4324834.78
H29	362552.76	4324883.85	H31	362540.78	4324884.67
16	362545.38	4324884.36	H33	362532.70	4324885.22
H31	362540.78	4324884.67	H34	362529.28	4324835.34
H32	362537.36	4324834.78	H32	362537.36	4324834.78
H30	362549.33	4324833.96			
Условный номер земельного участка: ЗУ18			Условный номер земельного участка: ЗУ19		
Площадь земельного участка: 405 кв. м			Площадь земельного участка: 600 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H34	362529.28	4324835.34	H36	362521.19	4324835.88

H33	362532.70	4324885.22	H35	362524.62	4324885.78
H35	362524.62	4324885.78	17	362523.33	4324885.87
H36	362521.19	4324835.88	H39	362512.65	4324886.60
H34	362529.28	4324835.34	H38	362509.22	4324836.71
			H36	362521.19	4324835.88

Таблица 5.2.

Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)					
Условный номер земельного участка: 3У6			Условный номер земельного участка: 3У7		
Площадь земельного участка: 1405 кв. м			Площадь земельного участка: 1403 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H12	362646.88	4324748.59	H14	362624.76	4324750.12
H11	362651.17	4324811.93	H13	362629.11	4324813.44
H13	362629.11	4324813.44	H15	362607.06	4324814.95
H14	362624.76	4324750.12	H16	362602.71	4324751.64
H12	362646.88	4324748.59	H14	362624.76	4324750.12
Условный номер земельного участка: 3У8			Условный номер земельного участка: 3У9		
Площадь земельного участка: 1403 кв. м			Площадь земельного участка: 1402 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H16	362602.71	4324751.64	H19	362558.60	4324754.69
H15	362607.06	4324814.95	H18	362580.64	4324753.17
H17	362585.02	4324816.47	H17	362585.02	4324816.47
H18	362580.64	4324753.17	H20	362562.98	4324818.00
H16	362602.71	4324751.64	H19	362558.60	4324754.69
Условный номер земельного участка: 3У10			Условный номер земельного участка: 3У11		
Площадь земельного участка: 2436 кв. м			Площадь земельного участка: 2435 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H19	362558.60	4324754.69	H22	362520.30	4324757.34
H20	362562.98	4324818.00	H21	362524.68	4324820.62
H21	362524.68	4324820.62	H23	362486.38	4324823.25
H22	362520.30	4324757.34	H24	362482.00	4324759.98
H19	362558.60	4324754.69	H22	362520.30	4324757.34
Условный номер земельного участка: 3У12			Условный номер земельного участка: 3У13		
Площадь земельного участка: 1405 кв. м			Площадь земельного участка: 2220 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H24	362482.00	4324759.98	11	362652.60	4324826.87

H23	362486.38	4324823.25	12	362655.62	4324876.78
H25	362464.31	4324824.87	13	362633.57	4324878.30
23	362459.92	4324761.50	14	362611.53	4324879.82
H24	362482.00	4324759.98	H26	362608.11	4324829.92
			11	362652.60	4324826.87
Условный номер земельного участка: 3У14			Условный номер земельного участка: 3У15		
Площадь земельного участка: 1472 кв. м			Площадь земельного участка: 1474 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H26	362608.11	4324829.92	H28	362578.72	4324831.94
14	362611.53	4324879.82	H27	362582.19	4324881.83
15	362589.47	4324881.33	H29	362552.76	4324883.85
H27	362582.19	4324881.83	H30	362549.33	4324833.96
H28	362578.72	4324831.94	H28	362578.72	4324831.94
H26	362608.11	4324829.92			
Условный номер земельного участка: 3У20			Условный номер земельного участка: 3У21		
Площадь земельного участка: 1475 кв. м			Площадь земельного участка: 3042 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H37	362549.33	4324833.96	H37	362479.81	4324838.73
H38	362552.76	4324883.85	H40	362483.23	4324888.63
H39	362545.38	4324884.36	19	362480.40	4324888.83
18	362540.78	4324884.67	20	362441.34	4324891.51
H40	362537.36	4324834.78	H41	362422.59	4324892.95
H37	362549.33	4324833.96	H42	362419.03	4324843.07
			H43	362465.34	4324839.72
			H37	362479.81	4324838.73
Условный номер земельного участка: 3У22			Условный номер земельного участка: 3У23		
Площадь земельного участка: 1270 кв. м			Площадь земельного участка: 1250 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
1	362603.52	4324995.93	H48	362578.16	4324997.68
2	362606.95	4325045.82	H47	362581.63	4325047.56
3	362585.00	4325047.33	H50	362556.69	4325049.26
H47	362581.63	4325047.56	H49	362553.22	4324999.39
H48	362578.16	4324997.68	4	362555.33	4324999.24
4	362581.57	4324997.44	H48	362578.16	4324997.68
1	362603.52	4324995.93			
Условный номер земельного участка: 3У24					
Площадь земельного участка: 4916 кв. м					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м				
	X	Y			

1	2	3			
2	362505.45	4325002.67			
3	362530.40	4325000.96			
H49	362553.22	4324999.39			
H50	362556.69	4325049.26			
7	362515.31	4325052.10			
8	362470.56	4324954.95			
1	362502.03	4324952.79			
2	362505.45	4325002.67			

Таблица 5.3.

Улично-дорожная сеть (12.0.1)					
Условный номер земельного участка: 3У26			Условный номер земельного участка: 3У717		
Площадь земельного участка: 4275 кв. м			Площадь земельного участка: 1636 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
H44	362738.79	4324802.35	1	362632.70	4325044.04
H46	362739.03	4324805.90	2	362620.65	4325059.86
H1	362740.06	4324820.86	3	362554.65	4325064.63
9	362696.18	4324823.88	4	362522.16	4325066.97
10	362674.24	4324825.39	7	362515.31	4325052.10
11	362652.60	4324826.87	H50	362556.69	4325049.26
H26	362608.11	4324829.92	H47	362581.63	4325047.56
H28	362578.72	4324831.94	3	362585.00	4325047.33
H30	362549.33	4324833.96	2	362606.95	4325045.82
H32	362537.36	4324834.78	8	362628.90	4325044.31
H34	362529.28	4324835.34	1	362632.70	4325044.04
H36	362521.19	4324835.88			
H38	362509.22	4324836.71			
H37	362479.81	4324838.73			
H43	362465.34	4324839.72			
H25	362464.31	4324824.87			
H23	362486.38	4324823.25	Условный номер земельного участка: 3У25		
H21	362524.68	4324820.62	Площадь земельного участка: 1130 кв. м		
H20	362562.98	4324818.00	Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
H17	362585.02	4324816.47		X	Y
H15	362607.06	4324814.95	1	2	3
H13	362629.11	4324813.44	1	362737.06	4324777.03
H11	362651.17	4324811.93	H44	362738.79	4324802.35
H10	362663.14	4324811.11	H45	362710.29	4324804.18
H8	362671.22	4324810.57	H4	362695.08	4324807.67
H6	362679.30	4324810.01	H3	362693.21	4324780.09

H5	362687.27	4324809.46	1	362737.06	4324777.03
H4	362695.08	4324807.67			
H45	362710.29	4324804.18			
H44	362738.79	4324802.35			

Таблица 5.4.

Магазины (код 4.4)		
Условный номер земельного участка: ЗУ1		
Площадь земельного участка: 3911 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
H1	362740.06	4324820.86
2	362744.20	4324881.34
3	362722.90	4324882.80
4	362723.66	4324893.38
5	362744.94	4324891.92
6	362745.24	4324896.37
7	362725.63	4324922.09
8	362703.05	4324923.65
26	362699.62	4324873.76
9	362696.18	4324823.88
H1	362740.06	4324820.86

Таблица 5.5.

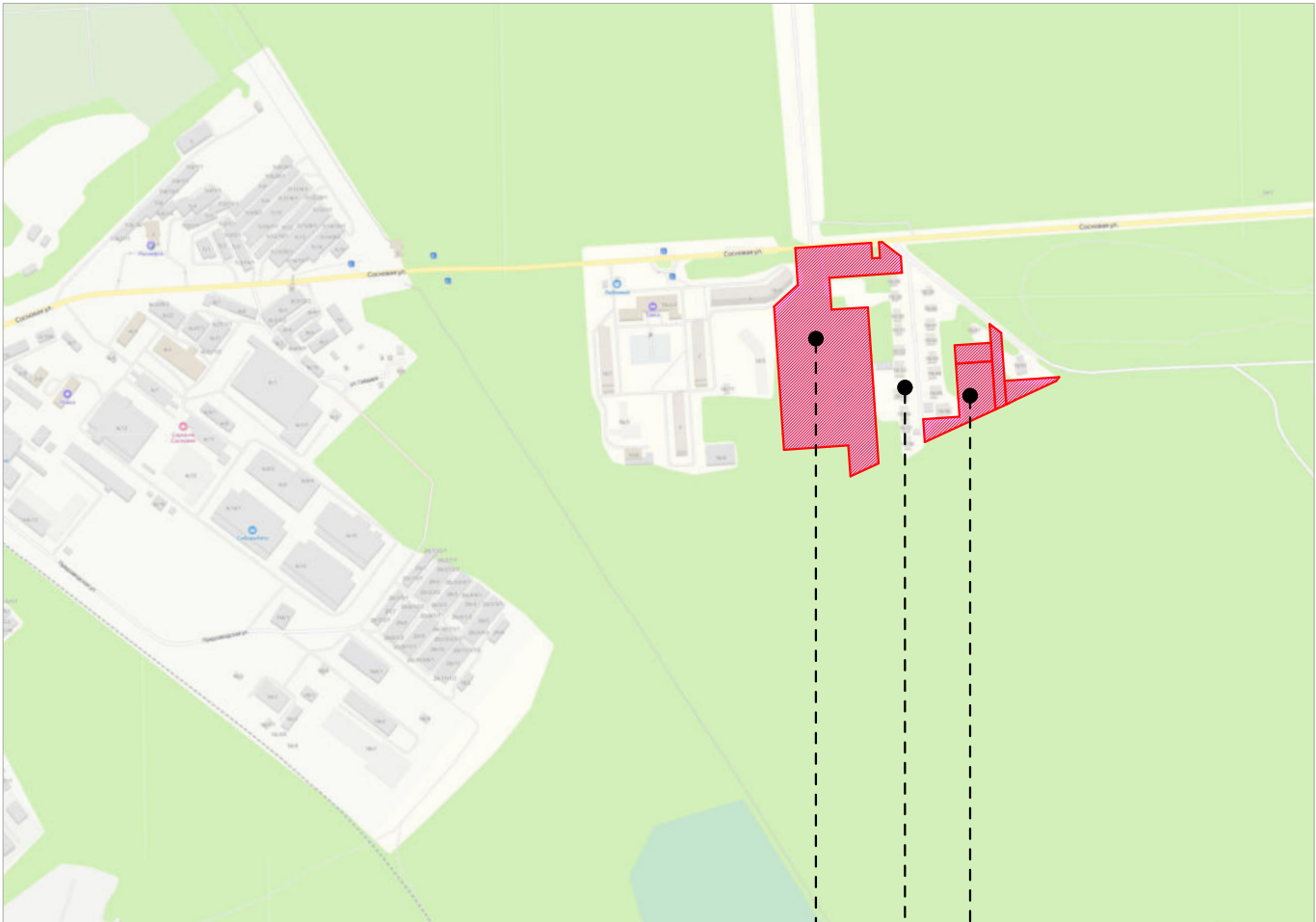
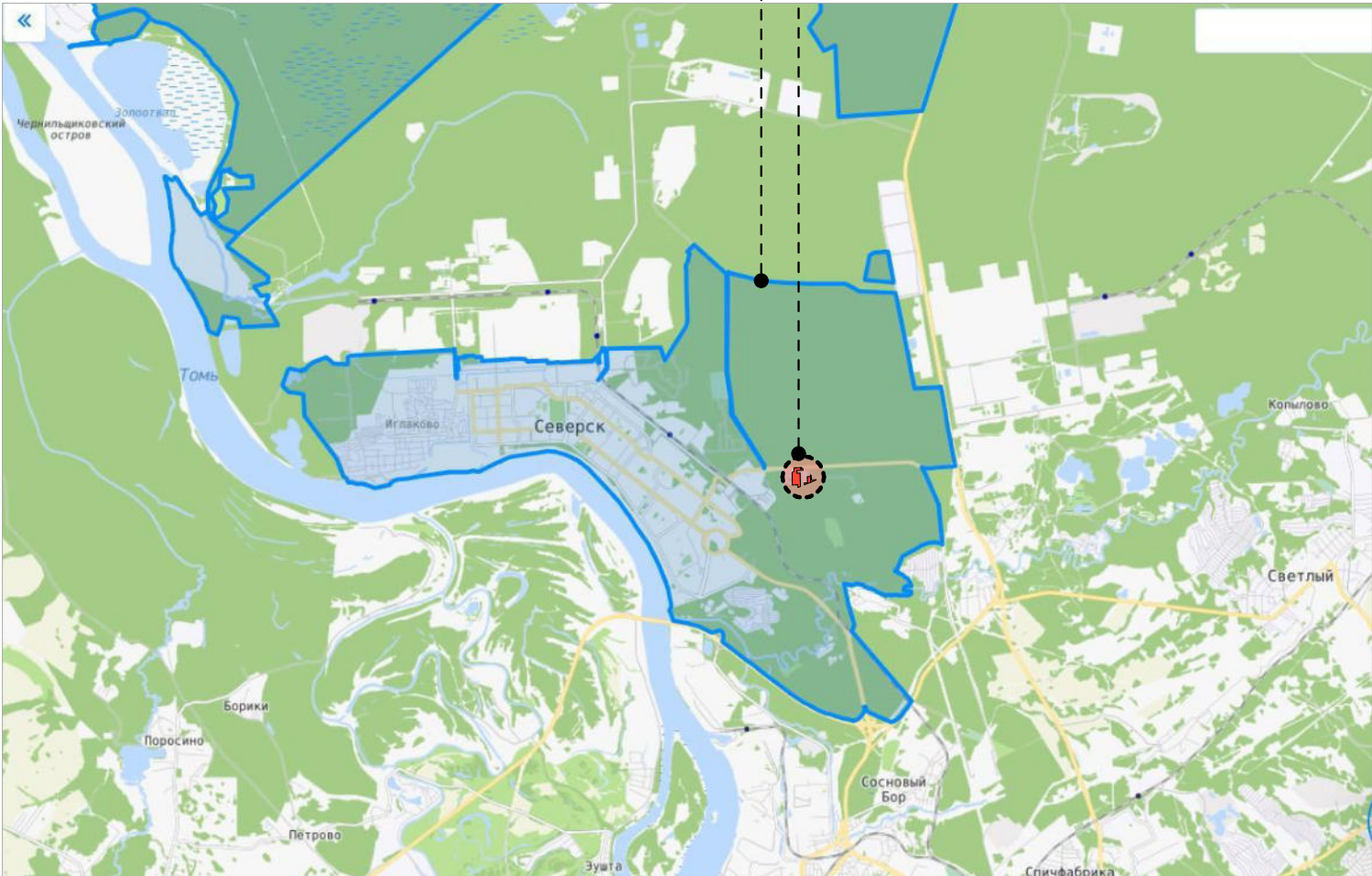
Оборудованные площадки для занятия спортом (5.1.4)		
Условный номер земельного участка: ЗУ761		
Площадь земельного участка: 1328 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
3	362554.65	4325064.63
2	362559.81	4325139.70
3	362554.44	4325135.40
4	362528.38	4325079.37
5	362523.99	4325070.95
4	362522.16	4325066.97
3	362554.65	4325064.63

Графические материалы

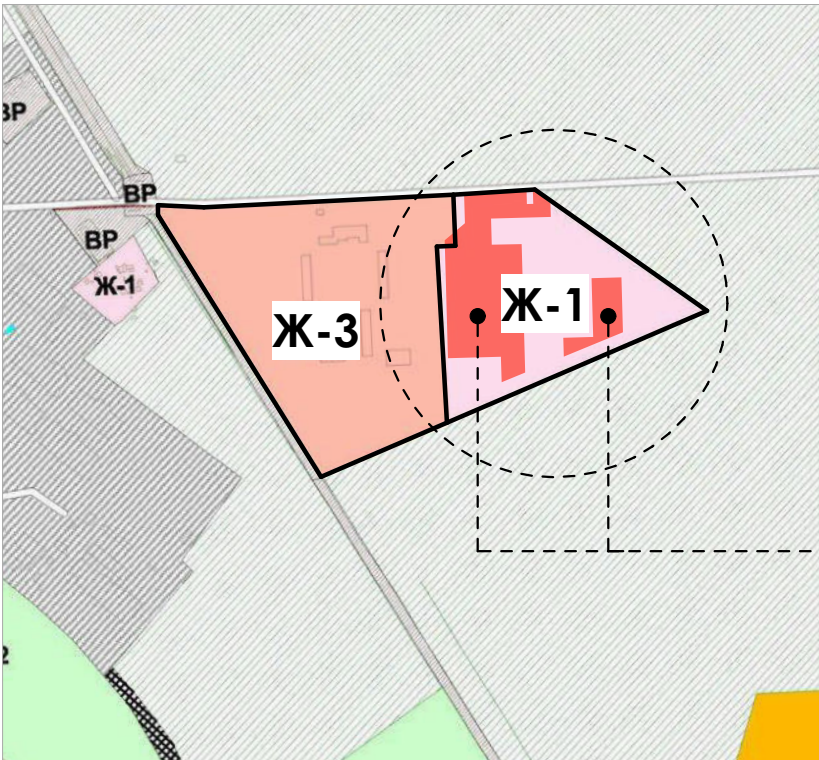
Ситуационная схема

Граница населенного пункта
г. Северск ЗАТО Северск Томская область

разрабатываемая
территория



Расположение
в территориальной зоне



Территория
проектирования

разрабатываемая территория
кадастровый номер:
70:22:0020810:759

Поселок "Изумрудный"

разрабатываемая
территория
кадастровый номер:
- 70:22:0020810:716
- 70:22:0020810:763
- 70:22:0020810:761
- 70:22:0020810:717

Условные обозначения:



- Проектируемый участок, расположенный по адресу:
Томская область, городской округ ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Сосновая, 18.

						14-08-2025-ПМТ.ГЧ-1					
						ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СЕВЕРСК В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 70:22:0020810					
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Том I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
ГАП		Кузьменко			21.04.2026				П	1	5
Архитектор		Симонова			21.04.2026	Ситуационная схема.					



- | | |
|---|---|
|  | - Образованная граница разрабатываемой территории по проекту |
|  | - Граница проектирования |
|  | - Границы учтенных земельных участков по сведениям ЕГРН |
|  | - Существующие дороги, проезды |
|  | - Существующие объекты капитального строительства по сведениям ЕГРН |
|  | - Кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕГРН |

Перечень существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, и земель, государственная собственность на которые не разграничена, которые входят в границы комплексного развития территории, площадь 4.32 га (43202 м²), в том числе:

№пп	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Категория земель ЗУ	Вид разрешенного использования ЗУ	Форма собственности
1	70:22:0020810:759	34 069	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
2	70:22:0020810:716	1100	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
3	70:22:0020810:763	5 069	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
4	70:22:0020810:717	1 636	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная
5	70:22:0020810:761	1 328	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Муниципальная

Площадь ЗУ соответствует данным Публичной кадастровой карты (Данным Росреестра) на 01.10.2025

Условные обозначения:

Существующие объекты инженерной инфраструктуры:

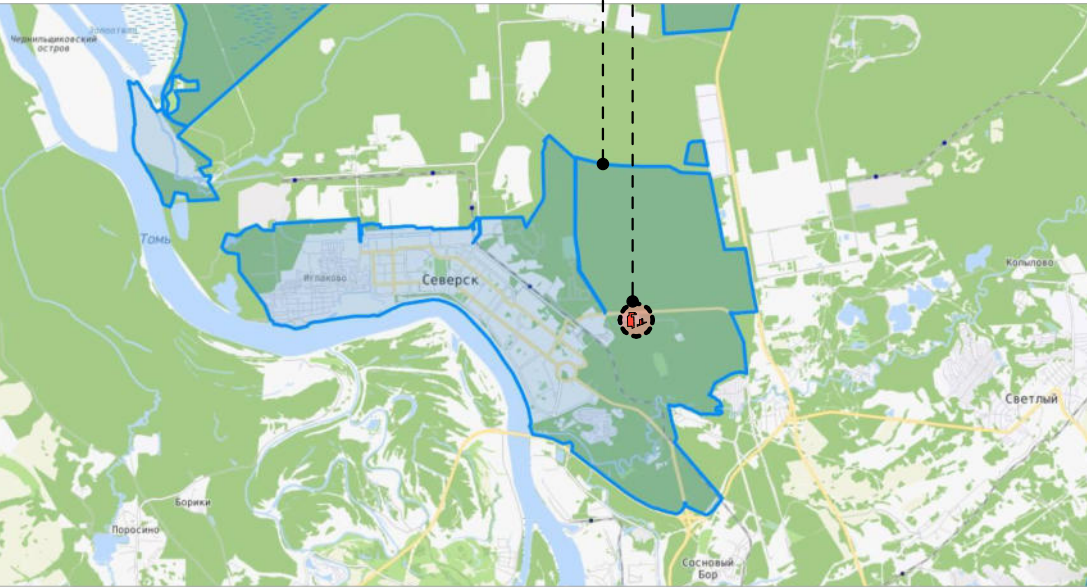
- | | |
|---|---|
|  | - Линия газопровода
низкого давления |
|  | - Линия ЛЭП |
|  | - Линия кабеля связи |

Охранные зоны:

- | | |
|---|---|
|  | - 70:22-6.162 Охранная зона трансформаторной подстанции 2КТПН |
|  | - Охранная зона для газопровода низкого давления |
|  | - Охранная зона ЛЭП |
|  | - Охранная зона для кабеля связи |

Граница населенного пункта
г. Северск ЗАТО Северск Томская область

Разрабатываемая территория



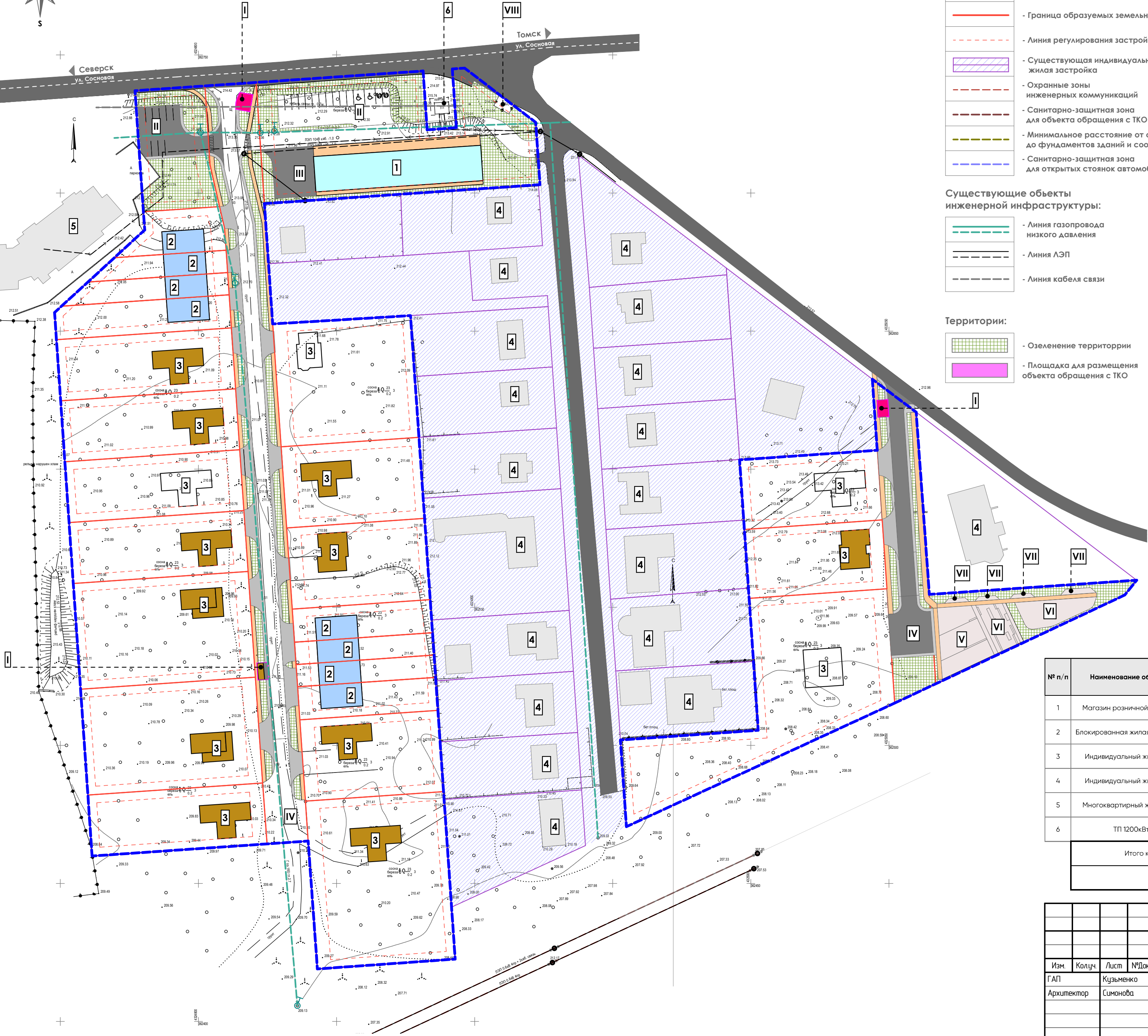
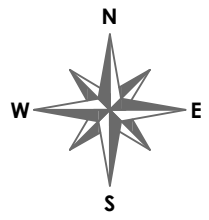
**Кадастровый квартал
70:22:0020810**

Примечание:

1. Водные объекты в границах проектирования отсутствуют.
2. Территория проектирования расположена в зоне с особыми условиями использования территории: III пояс зоны санитарной охраны водозабора № 2, используемого для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения г. Северск ЗАТО Северск Томской области.
3. Границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектирования отсутствуют.
4. Границы территорий объектов культурного наследия в пределах территории проектирования отсутствуют.

						14-08-2025-ПМТ.ГЧ-1				
						ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СЕВЕРСК В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 70-22:0020810				
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата					
ГАП		Кузьменко			21.04.2026	Том 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Симонова			21.04.2026	Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		П	2	5
						План фактического землепользования М1-1000				

Чертеж межевания территории.
Границы планируемых и существующих
элементов планировочной структуры М1:2000



Условные обозначения:

Границы:

- Образуемая граница элементов планировочной структуры
- Граница образуемых земельных участков
- Линия регулирования застройки
- Существующая индивидуальная жилая застройка
- Охранные зоны инженерных коммуникаций
- Санитарно-защитная зона для объекта обращения с ТКО (20 м)
- Минимальное расстояние от объекта ТП до фундаментов зданий и сооружений (10 м)
- Санитарно-защитная зона для открытых стоянок автомобилей

Существующие объекты инженерной инфраструктуры:

- Линия газопровода низкого давления
- Линия ЛЭП
- Линия кабеля связи

Территории:

- Озеленение территории
- Площадка для размещения объекта обращения с ТКО

Условные обозначения:

Объекты улично-дорожной сети:

- Существующие дороги, проезды
- Проектируемые дороги, проезды, парковки
- Тротуар
- Стоянка автомобилей
- Стоянка на 1 машиноместо для инвалида
- Стоянка на 1 машиноместо для зарядки электромобилей
- Проектируемый пешеходный переход
- Заезд на территорию проектирования

Здания и сооружения:

- Существующая застройка
- Проектируемая индивидуальная жилая застройка
- Проектируемая блокированная жилая застройка
- Проектируемый магазин

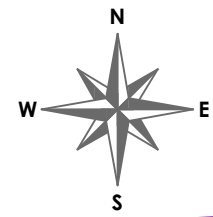
Площадки

№ п/п	Наименования	Площадь по проекту, м/кв.	Примечание
I	- Для размещения площадки ТКО	82,04	планируемый
II	- Для стоянки автомобилей	884,56	планируемый
III	- Для разгрузки/погрузки	225,08	планируемый
IV	- Для разворота автомобилей	450,00	планируемый
V	- Для проведения мероприятий	363,83	планируемый
VI	- Для размещения спортивного оборудования	415,78	планируемый
VII	- Для отдыха	55,98	планируемый
VIII	- Для размещения объекта обращения с ТБО		существующий

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объектов	этаж - ность	Количество		Площадь, м.кв.		Форма собственности ЗУ	Стадия/Тип
			Зданий	квартир	Общая	Застройки		
1	Магазин розничной торговли	1	1	-	698,49	872,61	Муниципальная / аренда под коммерческий проект	Планируемый к размещению
2	Блокированная жилая застройка	2	2	8	1440	962	Частная	Планируемый к размещению
3	Индивидуальный жилой дом	1-2	15	15	2320,54	2617,18	Частная	Планируемый к размещению
4	Индивидуальный жилой дом	1-2					Частная	Существующий
5	Многоквартирный жилой дом	6					Частная	Существующий
6	ТП 1200кВт	1					Муниципальная	Существующий
Итого коммерческих объектов			1	8	698,49	872,61		
Итого объекты ИЖС			17	23	3760,54	3579,18		

						14-08-2025-ПМТ.ГЧ-1		
						ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СЕВЕРСК В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 70:22:0020810		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Том 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист
ГАП	Кузьменко	13.05.2026					П	3
Архитектор	Симонова	13.05.2026				Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры М1:2000.	Лист	5
						KUZMENKO ARCHITECT		



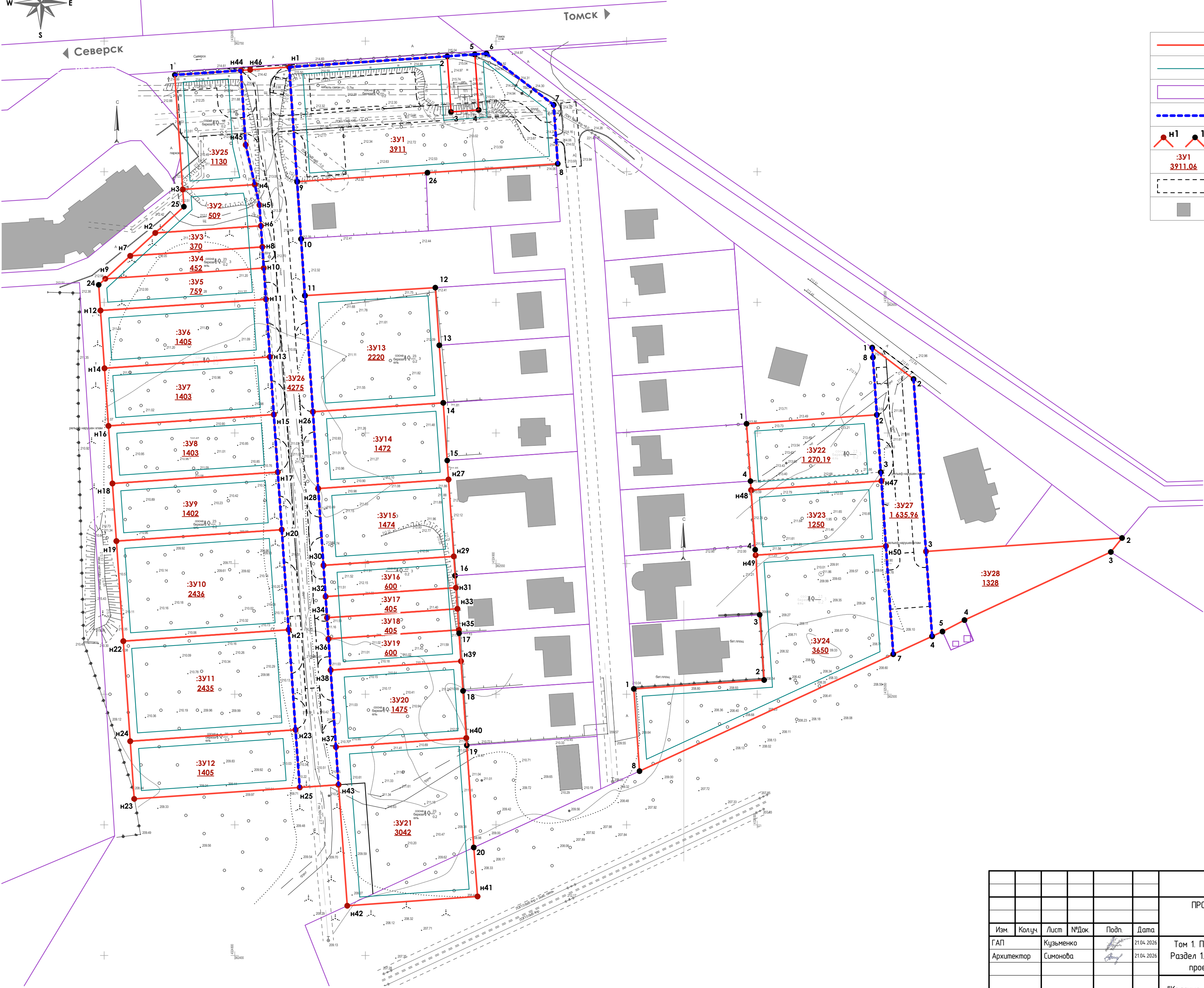
Чертеж межевания территории.
"Красные линии". Линии отступа от красных
линий М1:1000

Томск

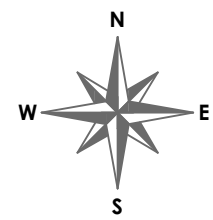
Северск

Условные обозначения:

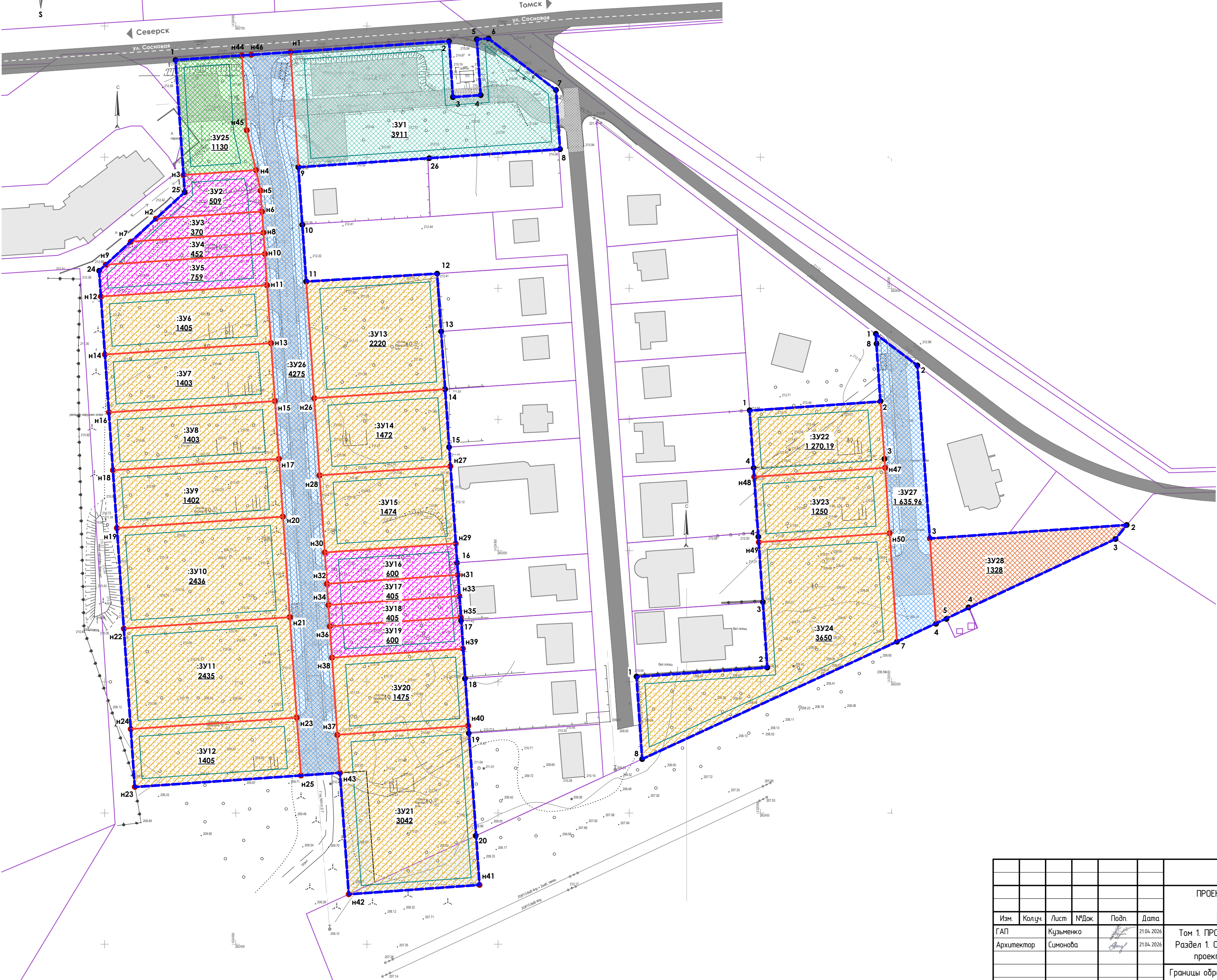
- Проектируемые красные линии
- Линия регулирования застройки
- Учтенные земельные участки
- Красные линии
- Номер характерных точек поворота красных линий
- Условные номера образуемых земельных участков
- Проектируемые дороги, проезды, парковки
- Существующая застройка



						14-08-2025-ПМТ.ГЧ-1		
						ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СЕВЕРСК В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 70-22-0020810		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Том 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист
ГАП	Кузьменко	Симонова			21.04.2026		П	4
Архитектор	Симонова				21.04.2026			5
						"Красные линии". Линии отступа от красных линий М1:1000	KUZMENKO ARCHITECT	



Чертеж межевания территории.
Границы образуемых и изменяемых
земельных участков. Условные номера
образуемых земельных участков М1:1000



Условные обозначения:

- Образующая граница разрабатываемой территории по проекту
- Граница образуемых земельных участков
- Линия регулирования застройки
- Учетные земельные участки
- Существующие дороги, проезды
- Улично-дорожная сеть с капитальным типом покрытия
- Существующая жилая застройка
- Условный номер образуемого земельного участка
- Номер характерных точек поворота красных линий

Земельные участки:

- Границы существующих (сохраняемых) земельных участков
- Граница образуемого земельного участка под объект торговли (магазин)
- Граница образуемого земельного участка общего пользования, формируемые в границах разрабатываемой территории
- Граница земельного участка под блокированную жилую застройку
- Граница земельного участка под индивидуальную жилую застройку
- Граница , добавленная к
- Граница земельного участка под улично-дорожную сеть и инженерную инфраструктуру
- Граница земельного участка под общее пользование (размещение площадки для проведения мероприятий, площадок для занятий спортом, площадки для отдыха))

						14-08-2025-ПМТ.ГЧ-1		
						ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАТО СЕВЕРСК В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 70-22-0020810		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Том 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист
ГАП	Кузьменко	Симонова			21.04.2026		П	5
						Границы образуемых и изменяемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков М1:1000	KUZMENKO ARCHITECT	