

*Муниципальное учреждение «Служба подготовки и обеспечения
градостроительной деятельности муниципального образования
«город Саянск»*

Заказчик:

Трофимова Варвара Анатольевна

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**разработан в отношении земельного участка 38:35:010262:1,
расположенного: Российская Федерация, Иркутская обл., г. Зима,
ул. Космонавтов, 78 и земельного участка государственная
собственность на который не разграничена**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Утвержден постановлением мэра
Зиминского городского муниципального
образования

от «___» _____ 20__ г. №

Начальник отдела геодезии,
межевания и топографического мониторинга

Товпинец Ю.Н.

Ведущий кадастровый инженер

Мосина Н.А

Саянск 2025

СОСТАВ ПРОЕКТА

Пояснительная записка

Введение

1. Описание местоположения границ территории планировки и межевания
2. Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания
3. Техничко-экономические показатели
4. Описание местоположения границ земельного участка, подлежащего образованию
5. Заключение
6. Список используемых нормативно-технических документов

Графические материалы и приложения:

Схема 1. Анализ исходных материалов. Ситуационный план

Чертёж 1. ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Чертёж 2. ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертёж 3. ЧЕРТЁЖ ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект планировки и межевания территории разработан Муниципальным учреждением «Службой подготовки и обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «город Саянск» в отношении указанного, в *Таблице 1*, земельного участка с кадастровым номером 38:35:010262:1 и земельного участка государственная собственность на который не разграничена.

Таблица 1

| Кадастровый номер | Адрес/местоположение | Площадь, кв.м |
|---|--|---------------|
| 38:35:010262:1 | Российская Федерация, Иркутская обл., г. Зима, ул. Космонавтов, 78 | 21839 |
| Земли, государственная собственность на которые не разграничена | _____ | 75 |

Проект планировки и межевания территории выполнен, на основании постановления администрации Зиминского городского муниципального образования за №786 от 22.07.2025г. и заявления на подготовку проекта планировки и межевания территории, поступившего от заказчика работ Трофимовой Варвары Анатольевны.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, обоснования оптимальных размеров и границ образуемого земельного участка, а также исключения чересполосиц и пересечений земельных участков в данном планировочном элементе.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка и, в

последствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельного участка по фактически используемым границам.

Проект планировки и межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению.

Исходные данные и условия, используемые для подготовки проекта:

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «города Зима», утвержденные решением думы Зиминского городского муниципального образования за №379 от 27.12.2012г., размещенные на официальном сайте г. Зима zimadm.ru;
- Генеральный план города Зима, размещенный на официальном сайте г. Зима zimadm.ru;
- Кадастровый план территории;
- Данные государственного кадастра недвижимости.

1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

Территория ориентировочной площадью 2,19 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельного участка включает в себя земельные участки, указанные в *Таблице 1*, расположена в г. Зима, улица Космонавтов, в границах одного кадастрового квартала 38:35:010262.

Перечень земельных участков, учтенных в ЕГРН, примыкающие к границе проекта межевания, представлен в *Таблице 2*.

Таблица 2

| Кадастровый номер | Адрес/местоположение | Категория земель | Вид разрешенного использования |
|-------------------|--|--------------------------|--|
| 38:35:010262:10 | Иркутская область, г. Зима, ул. Ломоносова, 21 "А" | земли населенных пунктов | Предпринимательская деятельность |
| 38:35:010262:64 | Иркутская область, город Зима, улица 5 Армии, 73 "А" | земли населенных пунктов | строительство здания магазина стройматериалов |
| 38:35:010262:20 | Иркутская область, г. Зима, ул. 5 Армии, 73 | земли населенных пунктов | Под строительство здания магазина стройматериалов |
| 38:35:010262:69 | Иркутская область, город Зима, ул. Космонавтов, 51 "Б" | земли населенных пунктов | для производственной деятельности |
| 38:35:010262:70 | Иркутская область, город Зима, ул. Космонавтов, 51 "Д" | земли населенных пунктов | строительство оптового рынка строительных материалов |
| 38:35:010262:4 | Иркутская обл., г. Зима, ул. Космонавтов, 78 "Б" | земли населенных пунктов | предпринимательская деятельность |
| 38:35:010262:3 | Иркутская обл., г. Зима, ул. Космонавтов, 78 "А" | земли населенных пунктов | предпринимательская деятельность |

Земельные участки, расположены в территориальной зоне:- ОДЗ-1 – Многофункциональная общественно-деловая зона.

2.ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Основные цели разработки проекта межевания:

- определения местоположения границ образуемого земельного участка по фактически используемым границам, в соответствии с правилами землепользования и застройки, действующими на территории г. Зима;
- установления (изменения) красных линий.

Для обеспечения поставленных целей необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- установление красных линий улиц, проездов;
- выявление объектов, расположенных на прилегающей территории, границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории, а также иных существующих объектов;

- определение границ, существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков;

Результаты работы:

- Выявление территории свободной от прав третьих лиц.
- Установлены границы образуемого и изменяемого земельного участка.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 3. Ведомость образуемого земельного участка

| Условный номер земельного участка по проекту | Адрес/местоположение | Площадь, кв.м | Категория земель | Разрешенное использование земельного участка |
|--|---|---------------|--------------------------|--|
| :ЗУ1 | Российская Федерация, Иркутская область, городской округ Зиминский, город Зима, улица Космонавтов | 21914 | Земли населенных пунктов | Магазины 4.4. |

Земельный участок, указанный в *Таблице 3* фактически расположен в зоне ОДЗ-1 – Многофункциональная общественно-деловая зона.

На сегодняшний момент необходимо сформировать земельный участок с условны номером земельного участка по проекту - :ЗУ1 площадью 21914 кв.м. В соответствии с градостроительным регламентом зоны ОДЗ-1, в пределах которой находятся образуемый земельный участок, определенный для разработки проекта межевания территории, проектируемый вид разрешенного использования - Магазины 4.4, согласно классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 20.04.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Образование земельного участка с условны номером - :ЗУ1, планируется сформировать путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:35:010262:1 площадью 21839 кв.м и земельного участка государственная собственность на который не разграничена.

Данный проект планировки и межевания разработан на основании требований Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ, а именно образование земельного участка не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим кодексом, другими федеральными законами.

Особо охраняемые природные территории:

Согласно данных генерального плана муниципального образования «города Зима», территория планировки и межевания, разработанная в отношении земельного участка, указанного в *Таблице 3*, находится за пределами особо охраняемой территории.

4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОДЛЕЖАЩЕГО ОБРАЗОВАНИЮ

Сведения о вновь образуемых и ликвидируемых земельных участках представлены в *таблице 3, таблице 4, таблице 5.*

Конфигурация и расположение образуемого земельного участка показаны на чертеже проекта межевания

Проектом межевания территории предусмотрено установления (изменения) красных линий обозначающие границы территории, устанавливаются по границы образуемого и изменяемого земельного участка (см. Чертеж планировки территории).

Таблица 4. Координаты образуемого земельного участка

| МСК, 38, зона 3 | Координаты | |
|---|------------|------------|
| № | X (м) | Y (м) |
| Условный номер земельного участка: :3У1 | | |
| Площадь земельного участка: 21914 кв.м | | |
| н1 | 564490,17 | 3184751,32 |
| н2 | 564500,76 | 3184767,47 |
| н3 | 564497,77 | 3184769,44 |
| 14 | 564507,91 | 3184785,45 |
| 15 | 564514,90 | 3184796,08 |
| 16 | 564538,61 | 3184832,18 |
| 17 | 564544,83 | 3184834,18 |
| 18 | 564548,64 | 3184839,95 |
| 19 | 564501,59 | 3184859,29 |
| 20 | 564497,48 | 3184860,98 |
| 22 | 564436,01 | 3184886,24 |
| 23 | 564431,42 | 3184888,13 |

| | | |
|----|-----------|------------|
| 24 | 564403,68 | 3184899,54 |
| 25 | 564366,68 | 3184914,67 |
| 26 | 564348,77 | 3184875,27 |
| 27 | 564336,57 | 3184847,93 |
| 28 | 564334,08 | 3184842,35 |
| 29 | 564333,33 | 3184840,78 |
| 30 | 564315,69 | 3184804,03 |
| 31 | 564320,52 | 3184800,30 |
| 32 | 564322,55 | 3184798,73 |
| 33 | 564331,93 | 3184791,46 |
| 34 | 564357,86 | 3184771,57 |
| 35 | 564364,56 | 3184766,43 |
| 1 | 564369,21 | 3184763,35 |
| 2 | 564401,36 | 3184742,03 |
| 4 | 564409,83 | 3184763,55 |
| 5 | 564416,26 | 3184779,85 |
| 6 | 564420,53 | 3184786,89 |
| 7 | 564423,11 | 3184791,04 |
| 8 | 564424,73 | 3184793,81 |
| 9 | 564429,81 | 3184790,61 |
| 10 | 564438,29 | 3184784,96 |
| н4 | 564448,60 | 3184778,28 |
| н5 | 564448,13 | 3184777,55 |
| н6 | 564451,25 | 3184775,54 |
| н7 | 564451,72 | 3184776,26 |

| | | |
|-----|-----------|------------|
| н8 | 564467,36 | 3184766,12 |
| н9 | 564466,83 | 3184765,30 |
| н10 | 564469,90 | 3184763,31 |
| н11 | 564470,43 | 3184764,14 |
| 11 | 564487,17 | 3184753,29 |
| н1 | 564490,17 | 3184751,32 |

Таблица 5. Ведомость ликвидируемого земельного участка.

| Кадастровый номер | Адрес/местоположение | Вид разрешенного использования | Площадь, кв.м |
|-------------------|--|----------------------------------|---------------|
| 38:35:010261:251 | Российская Федерация, Иркутская обл., г. Зима, ул. Космонавтов, 78 | предпринимательская деятельность | 21839 |

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате подготовки проекта планировки и межевания территории, были установлены красные линии, отделяющие территории общего пользования от застроенной территории, границы существующих, ликвидируемых и подлежащих образованию земельных участков. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:2000.

Проект межевания подготовлен на территории общей площадью 21914 кв.м., в местной системе координат МСК-38, зона 3

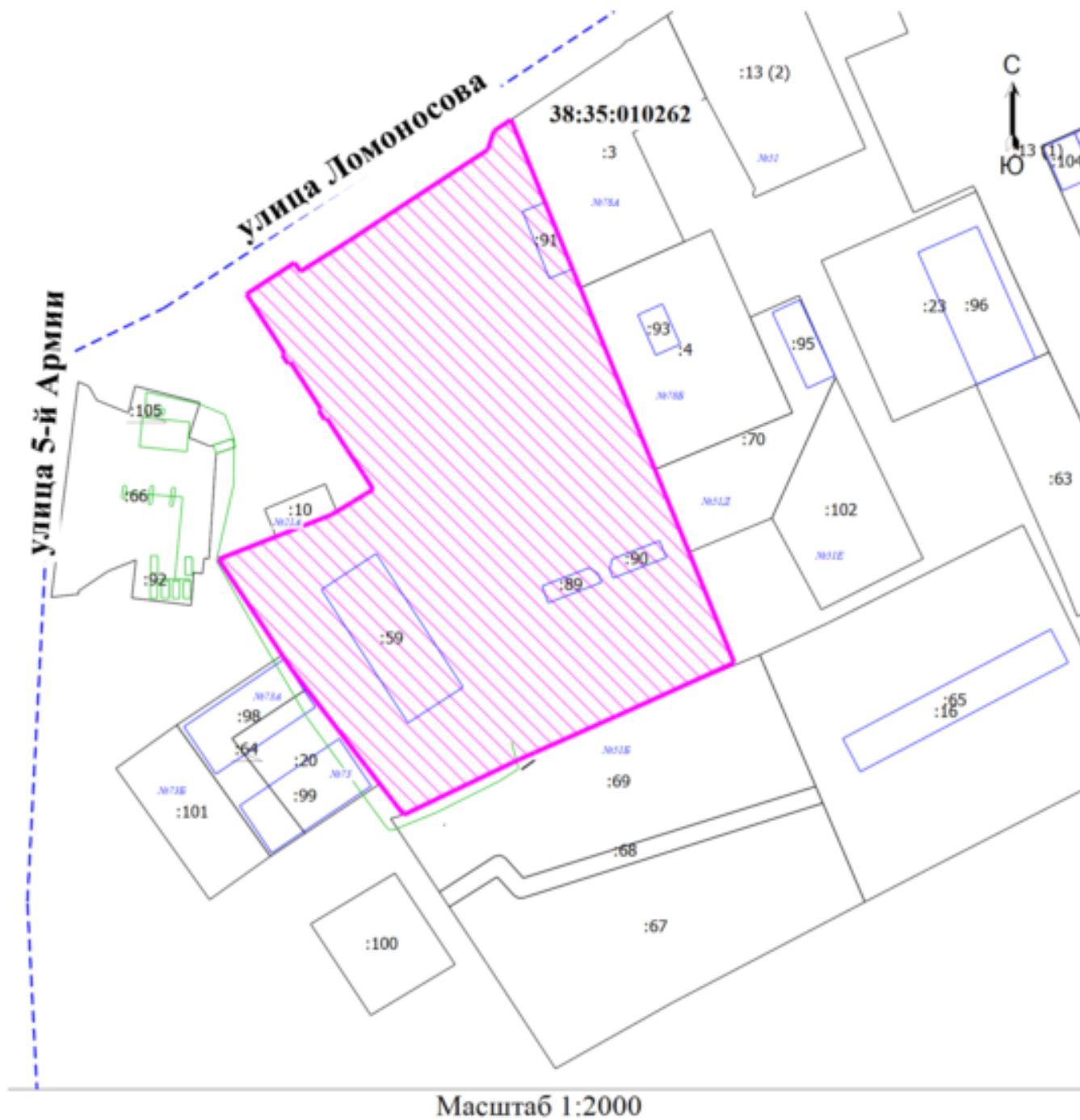
На разрабатываемой территории не было утверждено ни одного проекта планировки и межевания территории.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная постановлением от 29.10.2002 г. № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ПРИЛОЖЕНИЯ

Анализ исходных материалов. Ситуационный план



Условные обозначения

- | | |
|--------------|--|
| :68 | - Кадастровый номер земельного участка |
| _____ | - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности |
| 38:35:010262 | - Номер кадастрового квартала |
| //// | - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания |

ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

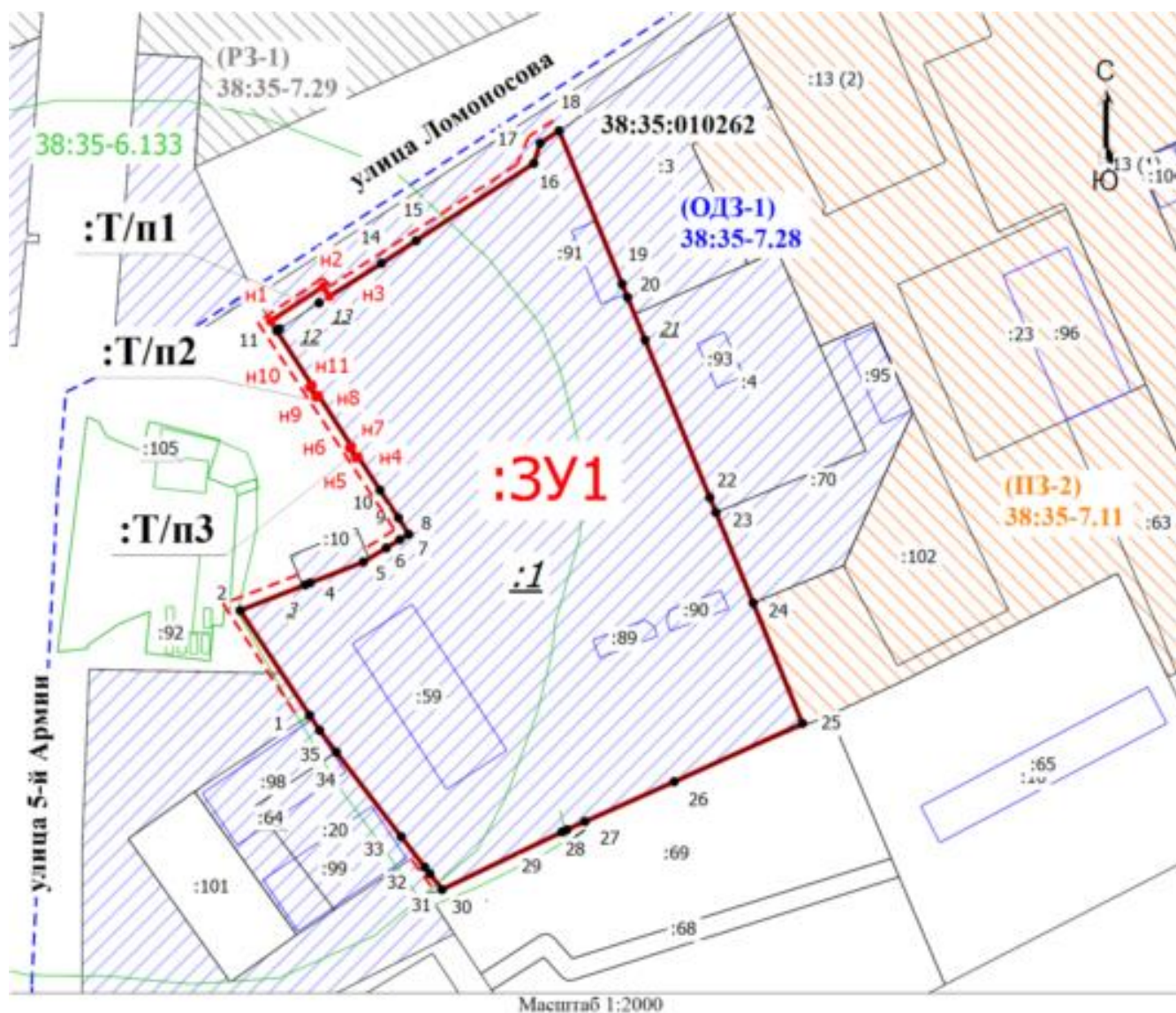


Масштаб 1:2000

Условные обозначения

- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- :68 - Кадастровый номер земельного участка
- Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 38:35:010262 - Номер кадастрового квартала
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
- Граница кадастрового квартала

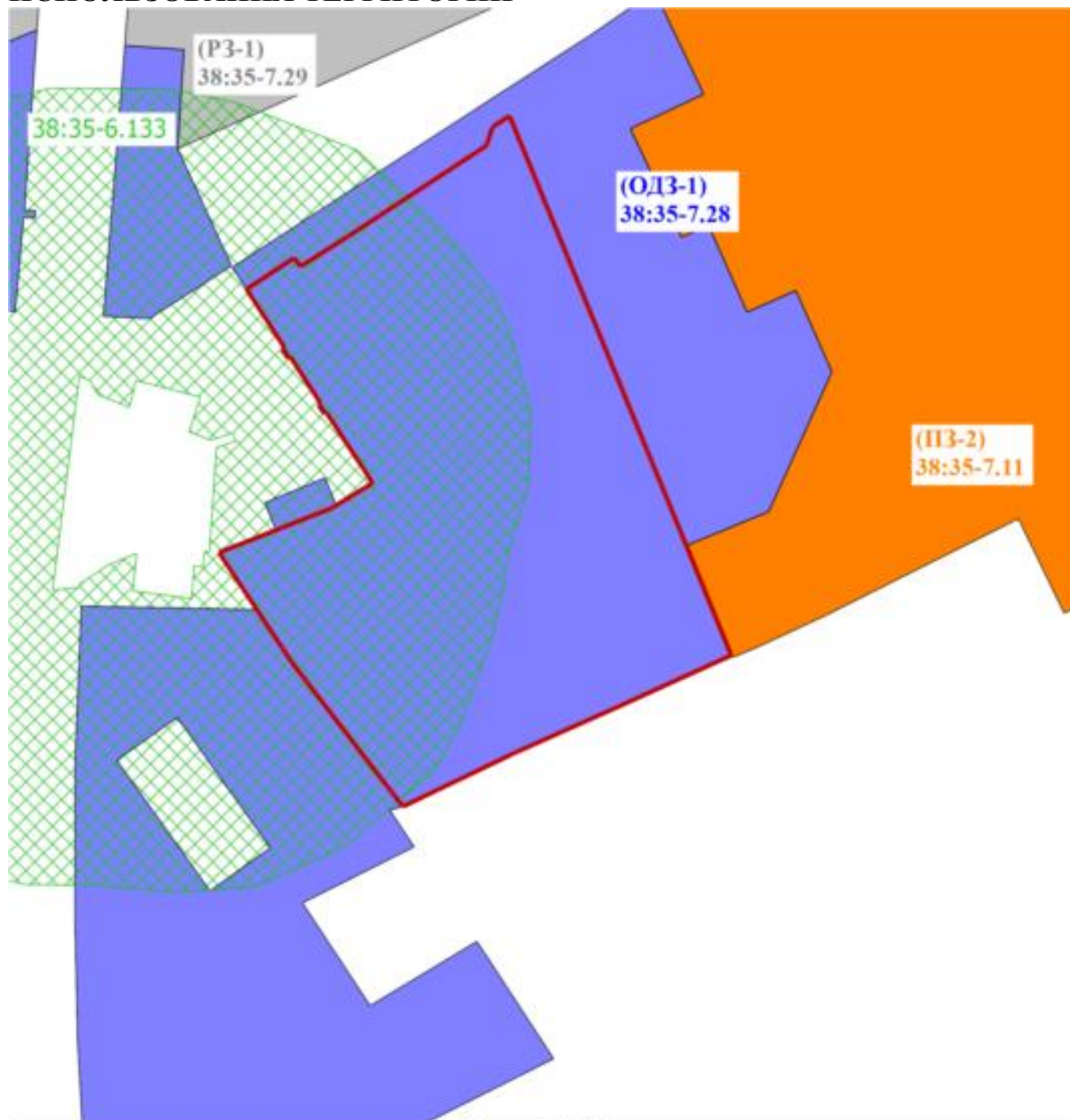
ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения

- - Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- :68 - Кадастровый номер земельного участка
- - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- - Граница образуемого земельного участка
- 38:35:010262 - Номер кадастрового квартала
- :T/n1 - обозначение территории, включенной в состав земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности
- 1 - Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено
- 3 - Обозначение ликвидируемой характерной точки
- n1 - Обозначение новой характерной точки
- 1 - Исходный земельный участок
- :3У1 - Образуемый земельный участок
- - Коммунально-складская зона (ПЗ-2)
- - Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РЗ-1)
- - Многофункциональная общественно-деловая зона (ОДЗ-1)
- - граница устанавливаемых красных линий

ЧЕРТЁЖ ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ



Масштаб 1:2000

Условные обозначения

- - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
- Коммунально-складская зона (ПЗ-2)
- Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (P3-1)
- Многофункциональная общественно-деловая зона (ОДЗ-1)
- Зона с особыми условиями использования территории 38:35-6.133 — Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов