

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. Технико-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
h4	564448,60	3184778,28
h5	564448,13	3184777,55
h6	564451,25	3184775,54
h7	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

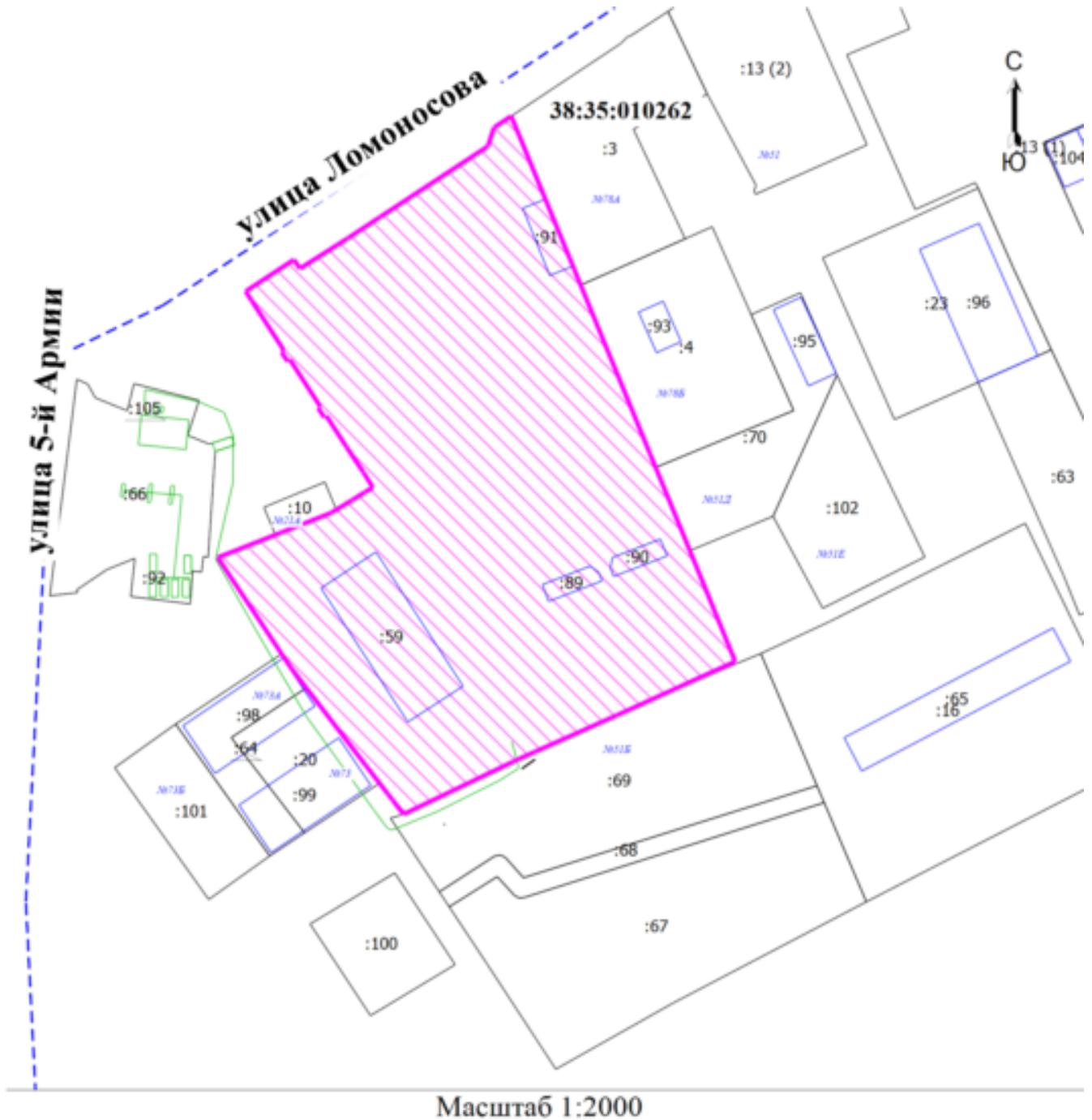
На разрабатываемой территории не было утверждено ни одного проекта планировки и межевания территории.

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

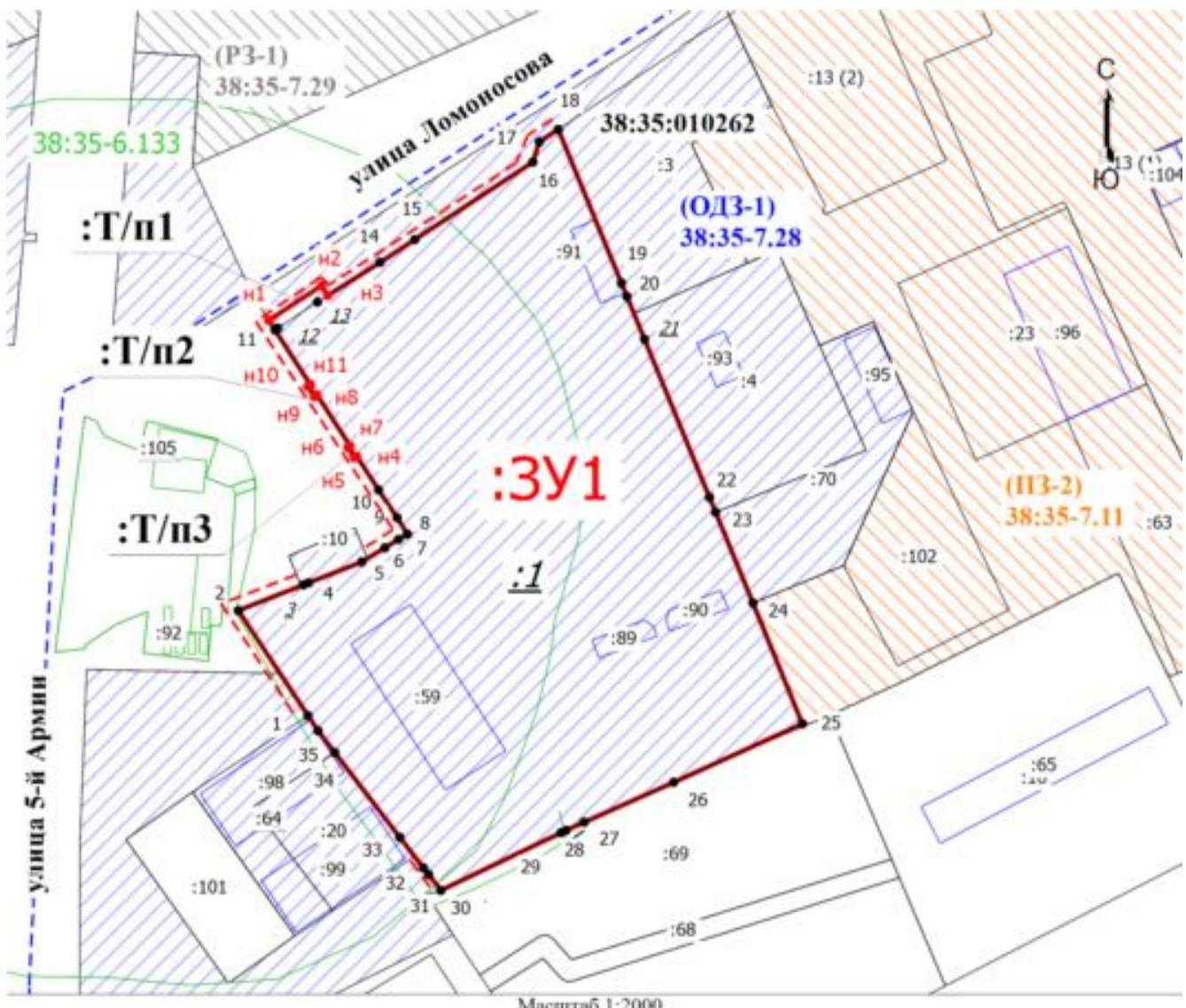


Масштаб 1:2000

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

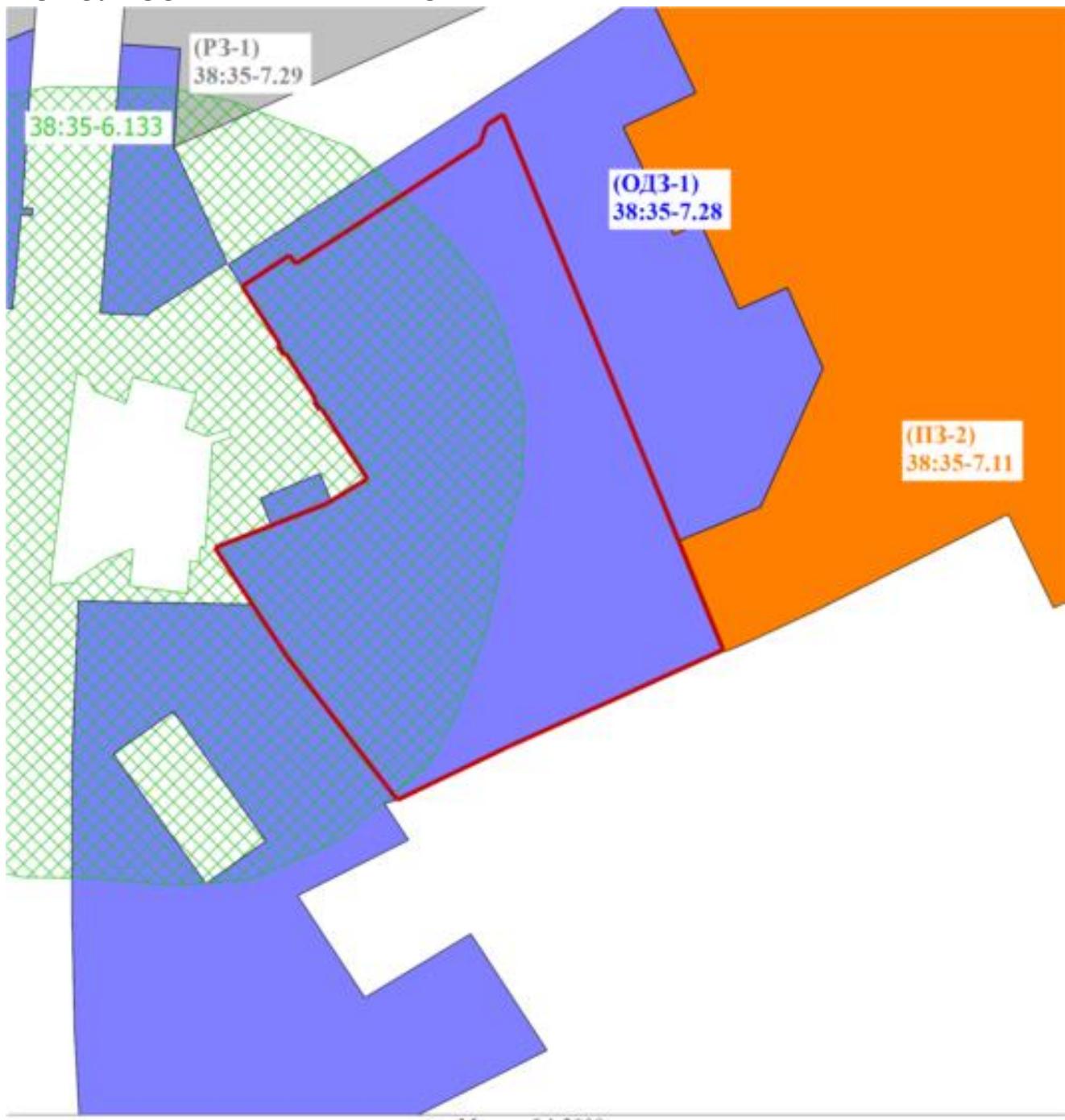
ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



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"
 - 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/п1**
- обозначение территории, включенной в состав земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности
 - Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено
 - Обозначение ликвидируемой характерной точки
- 1**
- Обозначение новой характерной точки
- 3**
- Исходный земельный участок
- н1**
- Образуемый земельный участок
- :1**
- Коммунально-складская зона (ПЗ-2)
- :3У1**
- Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (ПЗ-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) (РЗ-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