

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

Заказчик:

Куклин Алексей Сергеевич

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**разработан в отношении земельных участков с кадастровыми
номерахми 38:35:010236:157 и 38:35:010236:160, расположенных:
Российская Федерация, Иркутская область, городской округ
Зиминский, город Зима, ул. Тургенева**

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

Чертеж 1. ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж 2. ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж 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 указанных, в *Таблице 1*, земельных участков с кадастровым номером 38:35:010236:157 и 38:35:010236:160.

Таблица 1

Кадастровый номер	Адрес/местоположение	Площадь, кв.м
38:35:010236:157	Иркутская область, г. Зима, ул. Тургенева, 5 "В"	998
38:35:010236:160	Иркутская область, г. Зима, ул. Тургенева, 5 "Е"	1166

Проект планировки и межевания территории выполнен, на основании постановления администрации Зиминского городского муниципального образования за №543 от 21.05.2025г. и заявления на подготовку проекта планировки и межевания территории, поступившего от заказчика работ Куклина Алексея Сергеевича.

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

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков и, в последствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого

плана и постановки на кадастровый учет земельных участков 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 0,22 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя земельные участки, указанные в *Таблице 1*, расположенных в г. Зима, ул. Тургенева, в границах одного кадастрового квартала 38:35:010236.

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
38:35:010236:156	Иркутская область, г. Зима, ул. Тургенева, 5 "А"	земли населенных пунктов	Для предпринимательской деятельности
38:35:010236:159	Российская Федерация, Иркутская область, городской округ Зиминский, город Зима, улица Тургенева, дом 5 Г	земли населенных пунктов	Для предпринимательской деятельности
38:35:010236:158	Иркутская область, г. Зима, ул. Тургенева, 5 "Д"	земли населенных пунктов	Для предпринимательской деятельности

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 образуемых земельных участков 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 образуемых земельных участков.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 3. Ведомость образуемых земельных участков

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 Тургенева	1148	Земли населенных пунктов	Магазины 4.4.
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, городской округ Зиминский, город Зима, улица Тургенева	1016	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

Земельные участки, указанный в *Таблице 3* фактически расположены в зоне ОДЗ-1 – Многофункциональная общественно-деловая зона.

На сегодняшний момент необходимо сформировать земельные участки с условными номерами земельных участков по проекту - :ЗУ1 площадью 1148 кв.м; :ЗУ2 площадью 1016 кв.м В соответствии с градостроительным регламентом зоны ОДЗ-1, в пределах которой находятся образуемые земельные участки, определенные для разработки проекта межевания территории, проектируемый вид разрешенного использования - :ЗУ1- Магазины 4.4; :ЗУ2 - Земельные участки (территории) общего пользования 12.0, 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 земельных участков с условными номерами - :ЗУ1; :ЗУ2, планируется сформировать путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 38:35:010236:157 площадью 998 кв.м и 38:35:010236:160 площадью 1166 кв.м.

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 земельных участков, указанных 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 образуемых земельных участков 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 образуемых земельных участков

МСК, 38, зона 3	Координаты	
Условный номер земельного участка: :ЗУ1		
Площадь земельного участка: 1148 кв.м		
№ точки	X (м)	Y (м)
1	566639,33	3185052,86
2	566647,48	3185070,25
3	566623,35	3185081,50
4	566599,86	3185092,15
9	566592,57	3185095,46
10	566584,75	3185078,43
5	566591,99	3185075,04
6	566628,46	3185058,01
7	566637,41	3185053,74
1	566639,33	3185052,86

МСК, 38, зона 3	Координаты	
Условный номер земельного участка: :3У2		
Площадь земельного участка: 1016 кв.м		
№ точки	X (м)	У (м)
8	566636,57	3185046,97
1	566639,33	3185052,86
7	566637,41	3185053,74
6	566628,46	3185058,01
5	566591,99	3185075,04
10	566584,75	3185078,43
11	566540,52	3185099,16
12	566537,66	3185093,32
13	566582,03	3185072,53
14	566567,16	3185040,34
15	566573,43	3185034,23
16	566589,20	3185068,96
8	566636,57	3185046,97

Таблица 5. Ведомость ликвидируемых земельных участков.

Кадастровый номер	Адрес/местоположение	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
38:35:010236:157	Иркутская область, г. Зима, ул. Тургенева, 5 "В"	Для предпринимательской деятельности	998
38:35:010236:160	Иркутская область, г. Зима, ул. Тургенева, 5 "Е"	Для предпринимательской деятельности	1166

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 1:1000.

Проект межевания подготовлен на территории общей площадью 2164 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

- - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- :701 - Кадастровый номер земельного участка
- :157 - Исходный земельный участок
- - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - Граница здания
- 38:35:010236 - Номер кадастрового квартала
- - Граница кадастрового квартала
- /// - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания

ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

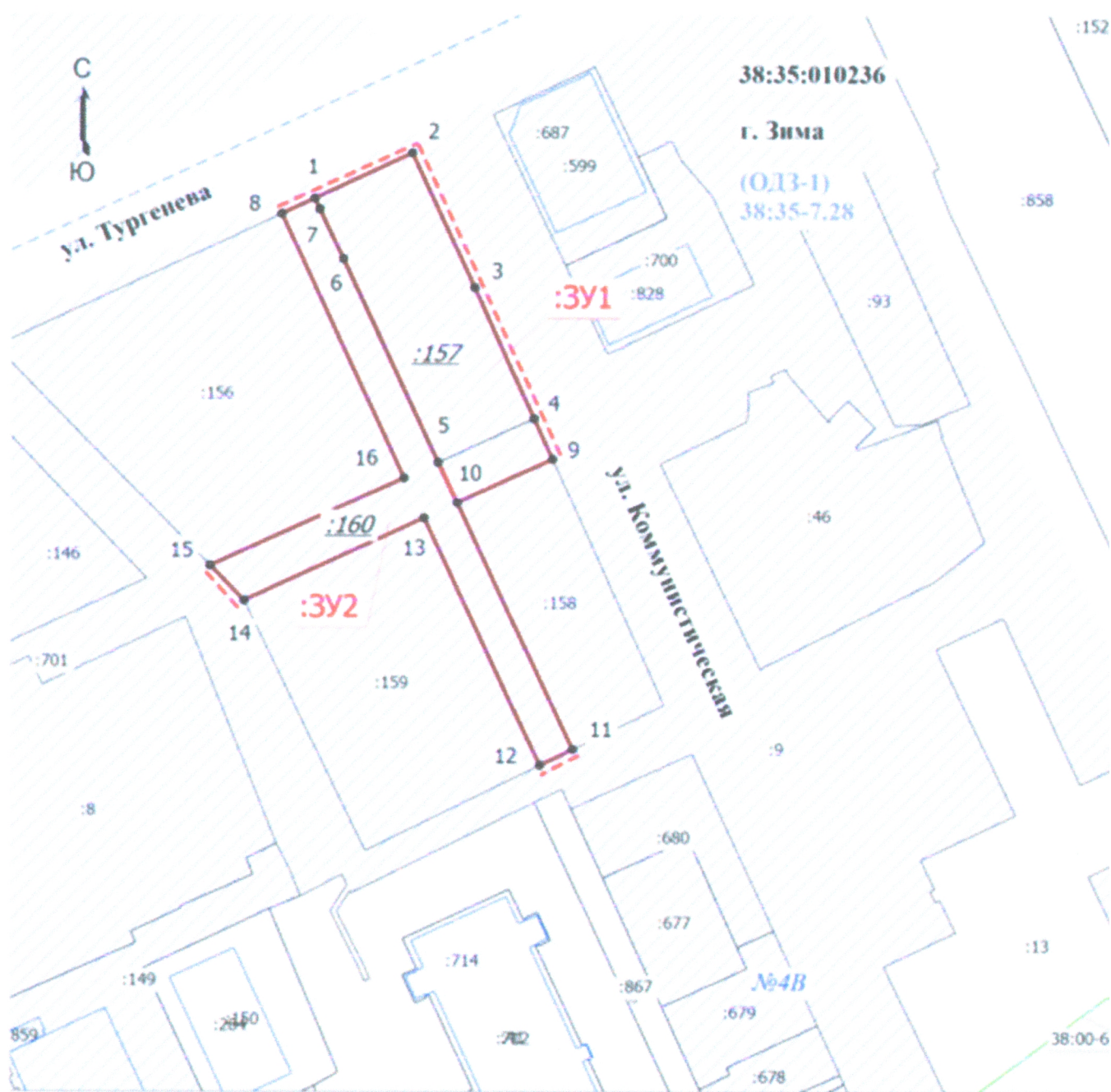


Масштаб 1:1100

Условные обозначения

- :701 - Кадастровый номер земельного участка
- Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 38:35:010236 - Номер кадастрового квартала
- Граница кадастрового квартала
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
- граница устанавливаемых красных линий

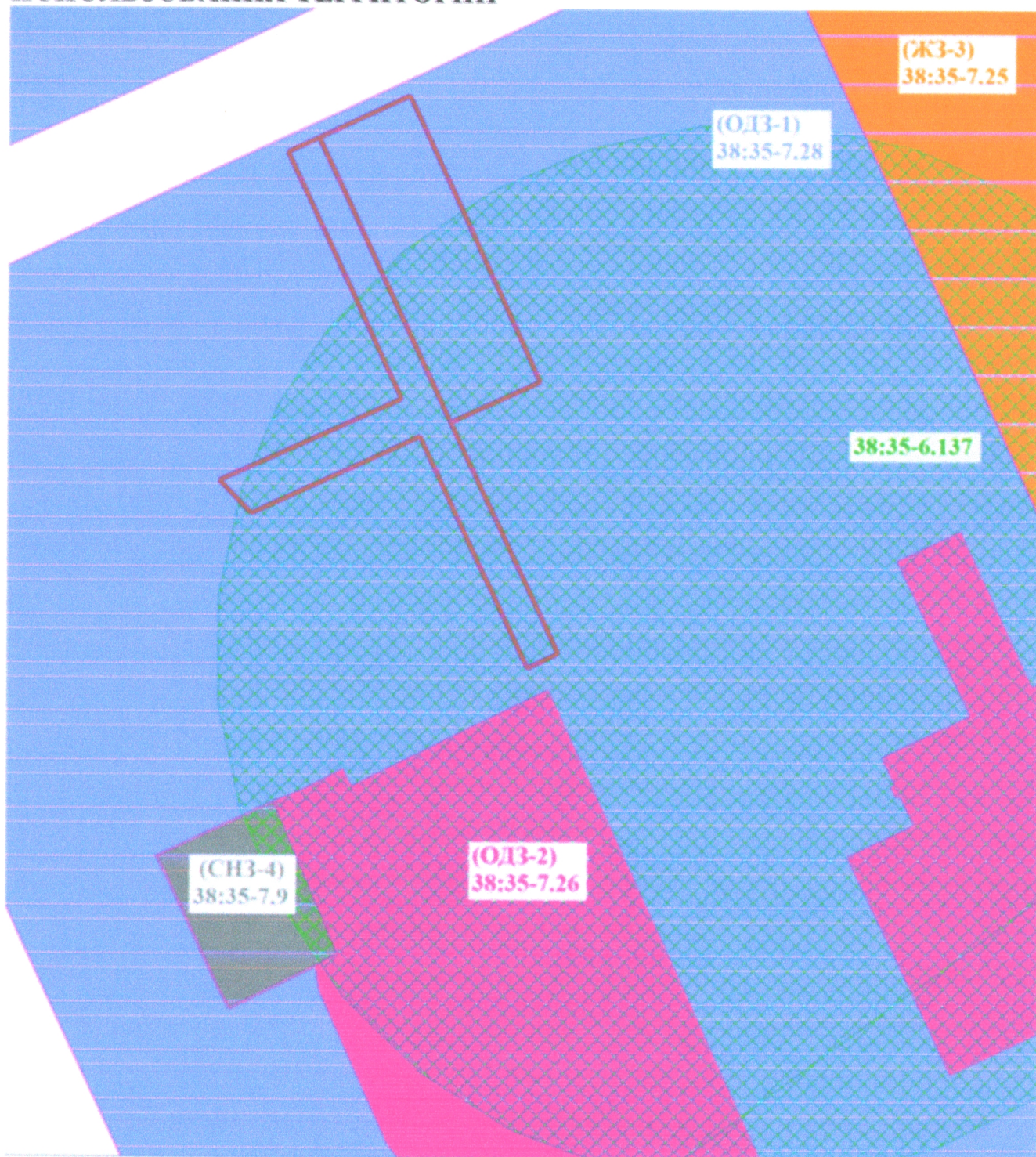
ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



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" |
| :701 | - Кадастровый номер земельного участка |
| :3У1 | - Образуемый земельный участок |
| ----- | - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности |
| 38:35:010236 | - Номер кадастрового квартала |
| ----- | - Граница кадастрового квартала |
| ===== | - Граница образуемого земельного участка |
| ----- | - граница устанавливаемых красных линий |
| ////// | - Многофункциональная общественно-деловая зона (О/ДЗ-1) |

ЧЕРТЁЖ ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ



Масштаб 1:1100

Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
- Зоны режимных территорий (СНЗ-4)
- Зона застройки среднетажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖЗ-3)
- Зона специализированной общественной застройки (ОДЗ-2)
- Многофункциональная общественно-деловая зона (ОДЗ-1)
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов