

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

Заказчик:

Ильюшин Дмитрий Владимирович

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**разработан в отношении земельного участка 38:35:010261:251,
расположенного: Российская Федерация, Иркутская область,
городской округ Зиминский, город Зима, улица 5 Армии, 60 "Б" и
земельного участка государственная собственность на который не
разграничена**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Утвержден постановлением мэра
Зиминского городского муниципального
образования

от «___» _____ 20__ г. №

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 38:05:010261:251 и земельного участка государственная собственность на который не разграничена.

Таблица 1

Кадастровый номер	Адрес/местоположение	Площадь, кв.м
38:35:010261:251	Российская Федерация, Иркутская область, городской округ Зиминский, город Зима, улица 5 Армии, 60 "Б"	896
Земли, государственная собственность на которые не разграничена	_____	437

Проект планировки и межевания территории выполнен, на основании постановления администрации Зиминского городского муниципального образования за №340 от 03.04.2025г. и заявления на подготовку проекта планировки и межевания территории, поступившего от заказчика работ Ильюшина Дмитрия Владимировича.

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 0,13 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 5 Армии, в границах одного кадастрового квартала 38:35:010261.

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
38:35:010261:73	Иркутская область, город Зима, улица Лермонтова, 51 "А"	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство (размещение существующего жилого дома)
38:35:010261:71	Иркутская область, г. Зима, ул. Лермонтова, 51	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство (размещение существующего жилого дома)
38:35:010261:135	Иркутская область, г. Зима, ул. 5 Армии, 60 "А"	земли населенных пунктов	магазин
38:35:010261:65	Иркутская область, г.Зима, ул.5 Армии, 60	земли населенных пунктов	Под строительство здания магазина

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 5 Армии	1333	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 условным номером земельного участка по проекту - :ЗУ1 площадью 1333 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 - :3У1, планируется сформировать путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:35:010261:251 площадью 896 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)	У (м)
Условный номер земельного участка: :3У1		
Площадь земельного участка: 1333 кв.м		
1	564397.830	3184612.600
2	564397.340	3184619.380
3	564396.830	3184626.360
4	564396.800	3184626.840
5	564391.940	3184626.410
6	564391.490	3184631.390
7	564390.140	3184646.330
н1	564361.320	3184643.860
н2	564359.700	3184661.900
н3	564335.610	3184659.720
8	564337.230	3184641.790
9	564392.770	3184615.100
1	564397.830	3184612.600

Таблица 5. Ведомость ликвидируемого земельного участка.

Кадастровый номер	Адрес/местоположение	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
38:35:010261:251	Российская Федерация, Иркутская область, городской округ Зиминский, город Зима, улица 5 Армии, 60 "Б"	магазин	896

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; М 1:2000.

Проект межевания подготовлен на территории общей площадью 1333 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

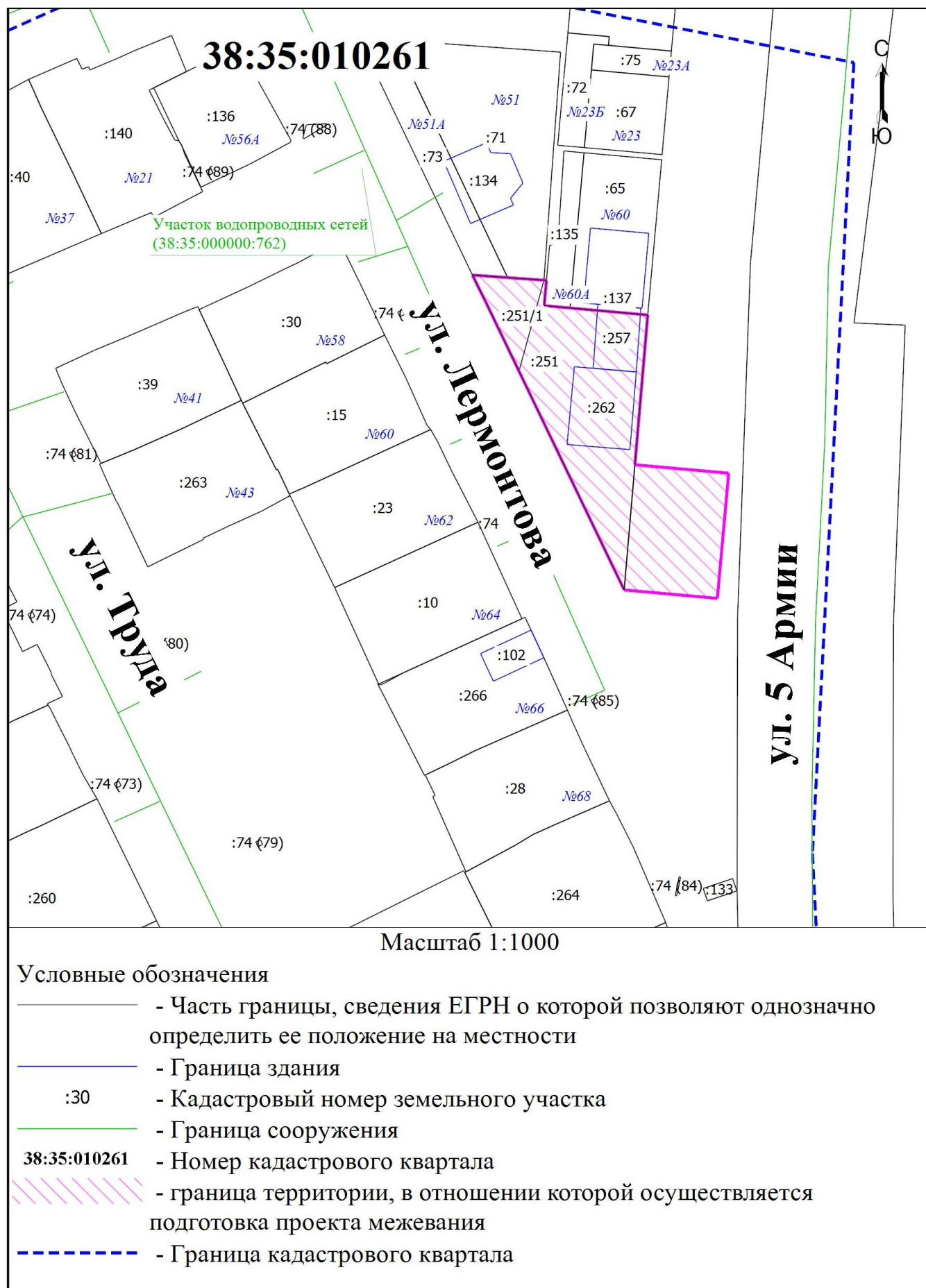


ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

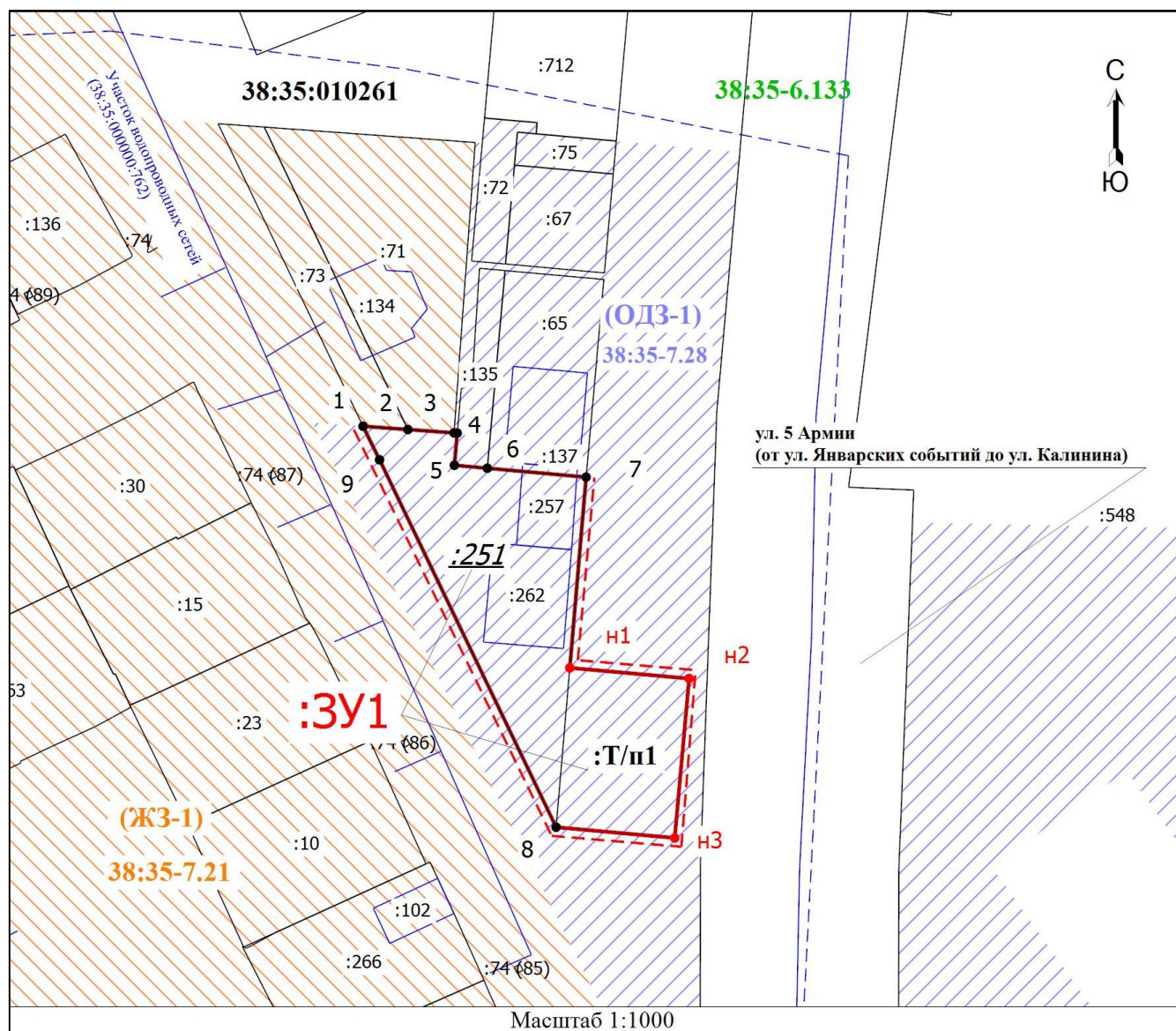


Масштаб 1:1000

Условные обозначения

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

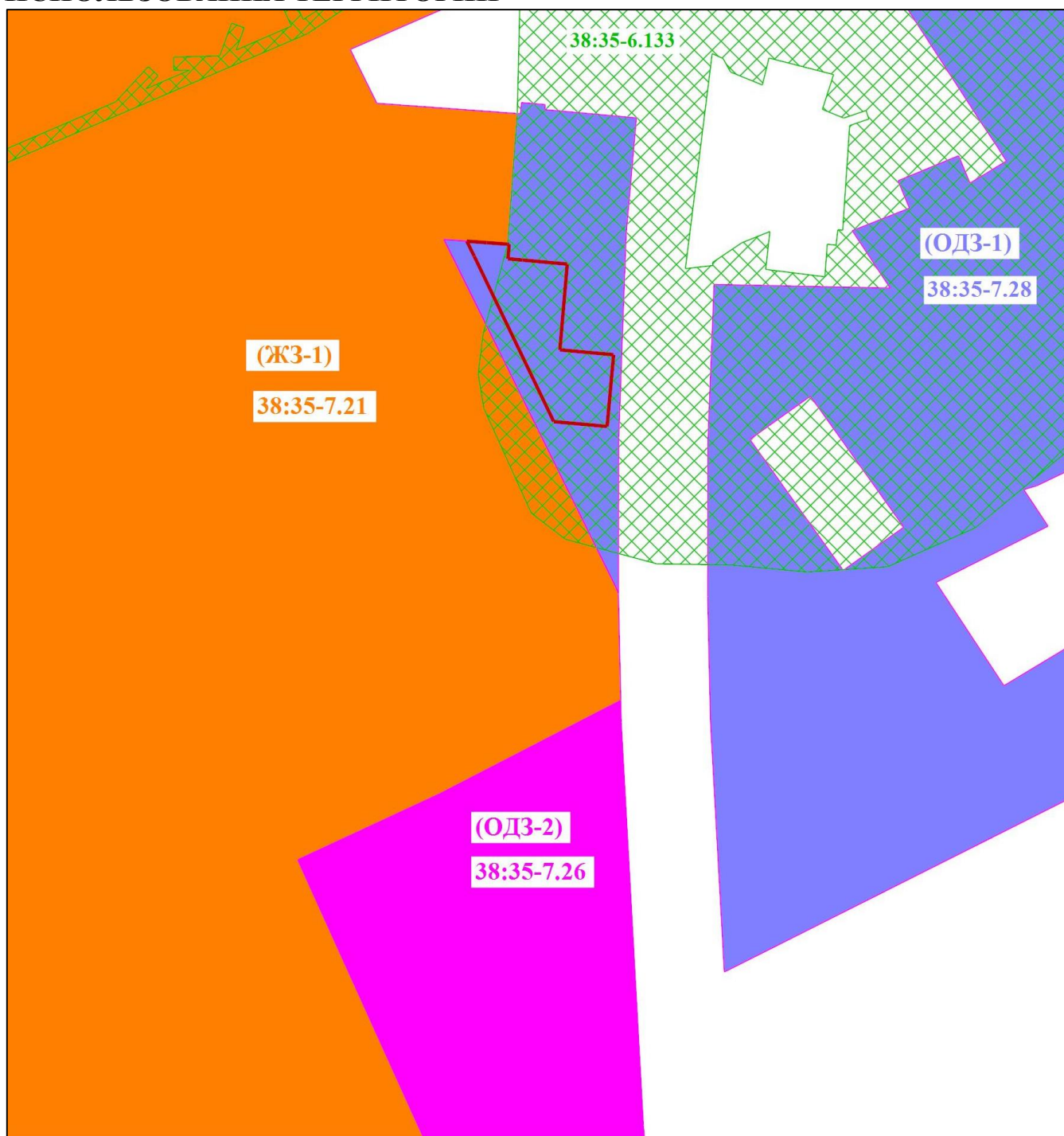
ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



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" |
| 1 | - Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено |
| n1 | - Обозначение новой характерной точки |
| | - Граница образуемого земельного участка |
| | - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности |
| | - Граница кадастрового квартала |
| ● | - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка) |
| :251 | - Исходный земельный участок |
| :3У1 | - образуемый земельный участок |
| :Т/п1 | - обозначение территории, включенной в состав земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности |
| 38:35:010261 | - Номер кадастрового квартала |
| | - Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ-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
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ-1)
- Зона специализированной общественной застройки (ОДЗ-2)
- Многофункциональная общественно-деловая зона (ОДЗ-1)
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов