ООО "Институт архитектурно-градостроительного проектирования"

Инв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

**«Внесение изменений в проект планировки, межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером: 38:06:140203:360, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, расположенный в районе населенных пунктов Пивовариха, Новолисиха, Бурдаковка, земельный участок №1.».**

**II этап: Проект межевания.**

**Пояснительная записка.**

**10-Сп-ПМ**

Иркутск 2017 г.

ООО "Институт архитектурно-градостроительного проектирования"

Инв. № подл

Подпись и дата

Взам. инв. №

**«Внесение изменений в проект планировки, межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером: 38:06:140203:360, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, расположенный в районе населенных пунктов Пивовариха, Новолисиха, Бурдаковка, земельный участок №1.».**

**II этап: Проект межевания.**

**Пояснительная записка.**

**10-Сп-ПМ**

Главный архитектор проекта Распутин В.В.

Иркутск 2017 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

Изм.

Кол.уч

Лист

№док.

Подпись

Дата

ГАП

Проверил

Исполнитель

10-Сп-ПЗ.С

Содержание

Стадия

Лист

Листов

ПП

3

Распутин В.В. В.В,В,

Распутин В.В. В.В.В.В

Усольцев М.А.

ООО «Институт архитектурно-градостроительного проектирования»

06.17

Инв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Согласовано:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Обозначение** | **Наименование** | **Примечание** |
| **10-Сп-ПЗ.С** | **Содержание** | **Стр. 3** |
| **10-Сп-ПЗ.СП** | **Состав проекта** | **Стр. 4** |
| **10-Сп-ПЗ.** | **Общие положения** | **Стр. 6** |
| **Современное использование территории** | **Стр. 7** |
| **Основные положения проекта межевания территории** | **Стр. 8** |
| **Проектное решение** | **Стр. 9** |
| **Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд** | **Стр. 10** |
|  | **ПРИЛОЖЕНИЯ:** | **Стр. 12** |
|  | 1. Техническое задание | **Стр. 13** |

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | *Наименование* | Примечание |
| *Утверждаемая часть* | | |
| ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ | | |
| 10-Сп-ПЗ | Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории. | Не секр. |
| ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ | | |
| 10-Сп-ПП | Чертеж планировки территории, на котором отображаются  красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1 000 | Не секр. |
| 10-Сп-ПП | Чертеж планировки территории, на котором отображаются  линии, обозначающие дороги, улицы, проезды,  объекты транспортной инфраструктуры. М 1:1 000 | Не секр. |
| 10-Сп-ПП | Чертеж планировки территории, на котором отображаются  линии, обозначающие линии связи, объекты инженерной инфраструктуры. М 1:1 000 | Не секр. |
| *Материалы по обоснованию* | | |
| ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ | | |
| 10-Сп-ПЗ | Материалы по обоснованию. Том 2 | Не секр. |
| ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ | | |
| 10-Сп-ПП | Схема расположения элемента планировочной  структуры. М 1:10 000 | Не секр. |
| 10-Сп-ПП | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:1000 | Не секр. |
| 10-Сп-ПП | Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта.  М 1:1000 | Не секр. |
| 10-Сп-ПП | Схема границ территории объектов культурного наследия, схема границ зон с особыми условиями использования территории.  М 1:1000 | Не секр. |
| 10-Сп-ПП | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки. М 1:1000 | Не секр. |
| 10-Сп-ПП | Схема генерального плана застройки. М 1:1000 | Не секр. |
|  | Проект межевания |  |
|  | ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ |  |
| 10-Сп-ПЗ | Пояснительная записка | Не секр. |
|  | ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ |  |
| 10-Сп-ПМ | Чертеж межевания территории. М 1:1000 | Не секр. |

ПРОЕКТ ВЫПОЛНЕН В СООТВЕТСТВИИ С ДЕЙСТВУЮЩИМИ НОРМАМИ, ПРАВИЛАМИ И СТАНДАРТАМИ.

Главный архитектор проекта Распутин В.В.

1. **Общие положения**

Внесение изменений в проект планировки, межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером: 38:06:140203:360, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, расположенный в районе населенных пунктов Пивовариха, Новолисиха, Бурдаковка, земельный участок №1. выполнен по соглашению № 10-Сп о выполнении комплекса работ по разработке проектной документации и проведению инженерных изысканий в целях осуществления благотворительной деятельности от «21» июля 2017 года заключенного между администрацией Иркутского районного муниципального образования, ООО "ИнвестРесурс" и ООО "Институт архитектурно-градостроительного проектирования".

Работа выполнена в соответствии с законодательными актами Российской Федерации и Иркутской области, в том числе с "Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.09.2016, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населённых пунктов» и Техническим заданием.

Проектируемый участок расположен в Иркутском районе, п. Дзержинск земельные участки с кадастровыми номерами 38:06:140203:530, 38:06:140203:532, 38:06:140203:553. В границы проектирования включен участок общеобразовательной школы и участок детского сада. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 2,45 га.

***Цель разработки проекта межевания территории:***

Определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Состав и содержание материалов проекта межевания территории определены пунктом 7.4 Технического задания

***Проект межевания территории включает в себя:***

1. Текстовые материалы, которые содержат предложения по проектному межеванию территории:

* установлению границ земельных участков существующих землепользований, линейных объектов инфраструктуры, земель общего пользования;
* установлению ограничений и обременений использования земельных участков;
* предложения по изъятию и резервированию земель.

1. Чертежи межевания территории, на которых отображаются:

* красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
* границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;
* границы зон с особыми условиями использования территорий;
* границы зон действия публичных сервитутов.

**Современное использование территории**

Участок имеет прямоугольную форму и ограничен:

с севера –участками жилой застройки;

с востока – полем, планируемым на перспективу под жилую застройку;

с юга – на расстоянии 100 метров, Голоустенским трактом;

с запада – строительством нового жилого комплекса.

Площадь территории в границах проектирования: 2,45 га

Проектируемая территория представлена следующим кадастровым кварталом: 38:06:140203.

В границы проекта межевания входят 3 существующих земельных участка.

Сведения о существующих земельных участках представлены в экспликации земельных участков (таблица 1).

*Таблица 1 - экспликация земельных участков*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый номер | Разрешенное использование/  Назначение земельного участка | Площадь, кв. м |
| 1 | 38:06:140203:530 | Под объекты инженерной инфраструктуры | 2 851 |
| 2 | 38:06:140203:532 | Под объекты дошкольного образования | 8 394 |
| 3 | 38:06:140203:553 | Под объекты начального общего и среднего (полного) общего образования | 13 344 |

2. **Основные положения проекта межевания территории**

Базовой информацией при разработке Проекта являются сведения градостроительной документации – Внесение изменений в генеральный план Дзержинского муниципального образования, утвержденный решением Думы Дзержинского муниципального образования от 29.01.2014 № 17/71 дсп. Проект планировки, межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером: 38:06:140203:360, расположенного по адресу: Ирк. обл., Ирк. район, расположенный в районе населенных пунктов Пивовариха, Новолисиха, Бурдаковка. выполненный ООО «Эй-Пи-Центр» в 2013 г.;

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории.

Сведения о существующих земельных участках смежных (сторонних) землепользователей собраны в отношении территории, расположенной в границах проектирования.

В процессе разработки проекта межевания территории установлены границы образуемых и изменяемых земельных участков планируемых под строительство объектов социального назначения.

Формирование проектных границ образуемых и изменяемых земельных участков выполнено с соблюдением следующих принципов:

* учет существующей градостроительной ситуации и планируемого использования территории;

В качестве исходных данных для выполнения проекта межевания территории использованы следующие материалы:

* сведения о красных линиях, проектируемых в составе проекта планировки территории, в границах территории разработки проекта межевания;
* сведения о земельных участках, расположенных в границах территории разработки проекта межевания (сведения государственного кадастра недвижимости);
* материалы топографо-геодезической подосновы, картографические и справочные материалы;
* данные об улично-дорожной сети, организации дорожного движения;

Существующие, образуемые и изменяемые земельные участки обременяются правом эксплуатирующих организаций и служб на ремонт и эксплуатацию существующих и прокладку новых сетей (объектов) инженерной инфраструктуры.

1. **Проектное решение**

Проект межевания выполнен в части:

- уточнения и установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов инженерной инфраструктуры;

Проектом межевания территории предлагается образовать земельные участки путем перераспределения существующих земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:140203:530, 38:06:140203:532, 38:06:140203:553.

:ЗУ 1 под объекты инженерной инфраструктуры

:ЗУ 2 под объекты начального общего и среднего (полного) общего образования

:ЗУ 3 под объекты дошкольного образования

Площадь в границах проектирования не изменяется и составляет 2,45 га. За счёт перераспределения территорий в границах проектирования увеличивается площадь территории школы с 1,33 га до 1,9 га, площадь территории дошкольного учреждения уменьшается с 0,84 га до 0,5 га, площадь объектов инженерной инфраструктуры уменьшается с 0,28 до 0,05 га.

Сведения об образуемых земельных участках представлены в экспликации земельных участков (таблица 2 ).

Таблица 2 – Экспликация образуемых земельных участков.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п, на чертеже межевания** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Площадь земельного участка кв.м.** |
| :ЗУ 1 | Под объекты инженерной инфраструктуры | 485,6 |
| :ЗУ 2 | Под объекты начального общего и среднего (полного) общего образования | 19006,3 |
| :ЗУ 3 | Под объекты дошкольного образования | 5084,9 |

В результате подготовки проекта межевания территории установлены:

* границы образуемых и изменяемых земельных участков с указанием условных номеров образуемых земельных участков;
* границы зон с особыми условиями использования территорий.

1. **Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

* выполнением международных обязательств Российской Федерации;
* размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
* иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает перечень таких объектов, при размещении которых возможно изъятие, это:

* объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
* объекты использования атомной энергии;
* объекты обороны и безопасности;
* объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
* объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
* объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;
* линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
* объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения государственного или муниципального значения;
* автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

Процедура изъятия земельного участка регулируется гражданским законодательством (ст. 279 – 282 Гражданского кодекса Российской Федерации).

***Этапы изъятия земельных участков:***

* подготовка и принятие решения об изъятии земельного участка;
* информирование собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, арендатора земельного участка о предстоящем изъятии земельного участка;
* государственная регистрация решения об изъятии земельного участка;
* заключение соглашения с собственником или обладателем иного права на земельный участок, подлежащий изъятию или предъявление иска в суд об изъятии земельного участка;
* государственная регистрация права собственности, прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды.

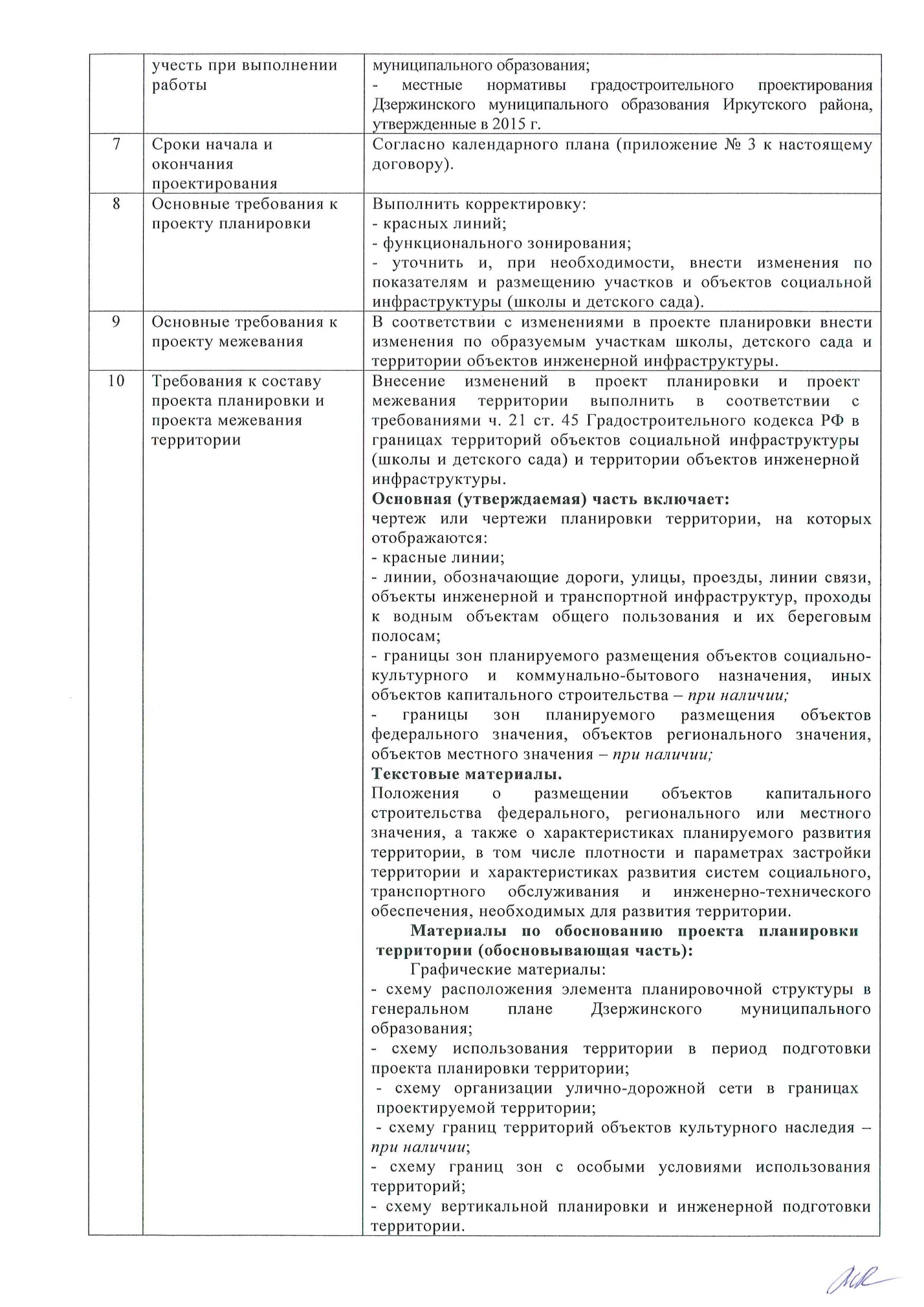
Следует отметить, что действующее законодательство не предусматривает возможности изъятия части земельного участка.

После формирования земельного участка следует его регистрация в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Далее информацию о земельном участке (границы, информация о собственнике и иные данные) необходимо передать в государственный кадастр объектов недвижимости в целях постановки земельных участков на кадастровый учет, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В отношении вновь образованного земельного участка возможно проведение процедуры изъятия, в том числе путем выкупа, в порядке предусмотренным ст. 49, 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Приложения**

****

****