

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ШИРИНКИНА АНАСТАСИЯ ЮРЬЕВНА
(ИНН 384904839364)

664044, г. Иркутск, пр. Талалихина, д. 14.
тел. +7 (999) 68-28-698

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Кадастровый инженер



А.Ю. Ширинкина

г. Иркутск, 2023 г.

Состав документации

№ п.п.	Наименование
1	Введение
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков
3	Каталог координат образуемых земельных участков
4	Чертеж межевания территории

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, муниципального округа, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
Как изменить вид разрешенного использования земельного участка
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого

земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, муниципального округа, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории. Если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в правилах землепользования и застройки в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

На карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

- 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
- 2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);
- 5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

На чертежах межевания территории отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы публичных сервитутов.

При подготовке проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков их местоположение, границы и площадь определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия;
- 6) границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно

соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

Работа по подготовке проекта межевания территории, предусматривающая перераспределение земельного участка с кадастровым номером 38:06:140204:1059 с землями государственной или муниципальной собственностью выполнена в соответствии с техническим заданием Дмитриевой Анжелики Борисовны.

Работа выполнена в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами (с текущими изменениями и дополнениями на дату формирования проекта межевания территории):

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 25.10.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016г. №1034/пр);
- Генеральный план Дзержинского муниципального образования, утвержденный решением Думы Дзержинского муниципального образования № 08/53-ДСП от 25.04.2018 г., в редакции с последними изменениями, внесенными решением Думы Дзержинского муниципального образования № 11/47-дсп от 28.06.2023 г.;
- Правила землепользования и застройки Дзержинского муниципального образования, утвержденные решением Думы Дзержинского муниципального образования №19/78 от 26.03.2014 г., в редакции с последними изменениями, внесенными решением Думы Дзержинского муниципального образования № 11/48-дсп от 28.06.2023 г.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами, а также, нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 38:06:140204, расположенного в административных границах п. Дзержинск Дзержинского муниципального образования Иркутского муниципального района Иркутской области. Территория имеет форму трапеции расположена в южной части поселка Дзержинск Дзержинского муниципального образования Иркутского района.

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-38. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. N 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат

характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения".

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

ПЕРЕЧЕНЬ

и сведения об образуемых земельных участках.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Лист 1. образуемые земельные участки

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования (числовое обозначение)	Возможные способы образования земельных участков
1	2	3	4
38-1	399	Амбулаторное ветеринарное обслуживание – КОД 3.10.1.	Перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:06:140204:1059 с землями государственной или муниципальной собственности

Каталог координат образуемого земельного участка (ЗУ:1)


(система координат – МСК-38)

№ п.п.	Координата X	Координата Y
1	383924.17	3342063.41
2	383924.17	3342064.55
3	383921.50	3342077.03
4	383895.60	3342071.19
5	383890.60	3342068.70
6	383885.62	3342066.19
7	383893.37	3342060.72
8	383900.56	3342061.03
9	383904.16	3342061.14
1	383924.17	3342063.41

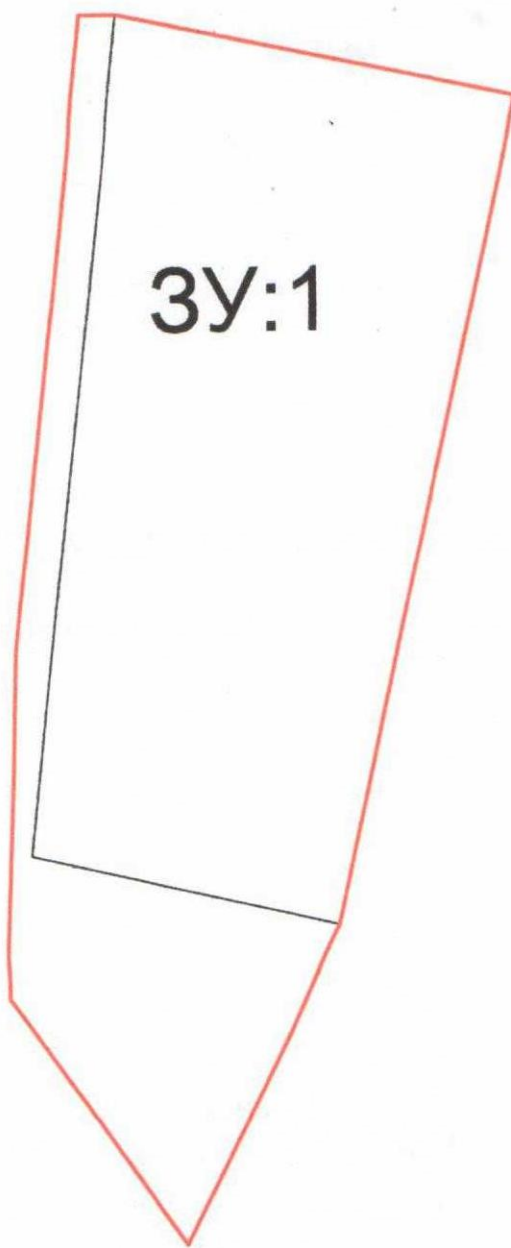
Чертеж межевания территории





Масштаб 1:500

Условные обозначения		
Номер г/п	Обозначение на плане	Наименование
1		Границы образуемых земельных участков

Чертеж межевания территории



Масштаб 1:200

Условные обозначения		
Номер п/п	Обозначение на плане	Наименование
1		Границы образуемых земельных участков (1 этап межевания)
2		Границы существующих земельных участков
3	ЗУ:1	Номер образуемого земельного участка

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ШИРИНКИНА АНАСТАСИЯ ЮРЬЕВНА
(ИНН 384904839364)

664044, г. Иркутск, пр. Талалихина, д. 14.
тел. +7 (999) 68-28-698

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Кадастровый инженер



А.Ю. Ширинкина

г. Иркутск, 2023 г.

Состав документации

№ п.п.	Наименование
1	Введение
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
3	Приложение

ВВЕДЕНИЕ

Работа по подготовке проекта межевания территории, предусматривающая перераспределение земельного участка с кадастровым номером 38:06:140204:1059 с землями государственной или муниципальной собственностью выполнена в соответствии с техническим заданием Дмитриевой Анжелики Борисовны.

Работа выполнена в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами (с текущими изменениями и дополнениями на дату формирования проекта межевания территории):

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 25.10.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016г. №1034/пр);
- Генеральный план Дзержинского муниципального образования, утвержденный решением Думы Дзержинского муниципального образования № 08/53-ДСП от 25.04.2018 г., в редакции с последними изменениями, внесенными решением Думы Дзержинского муниципального образования № 11/47-дсп от 28.06.2023 г.;
- Правила землепользования и застройки Дзержинского муниципального образования, утвержденные решением Думы Дзержинского муниципального образования №19/78 от 26.03.2014 г., в редакции с последними изменениями, внесенными решением Думы Дзержинского муниципального образования № 11/48-дсп от 28.06.2023 г.

Рассматриваемая территория расположена в южной части поселка Дзержинск Дзержинского муниципального образования Иркутского района.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Генеральный план Дзержинского муниципального образования

Утвержденные генеральным планом границы функциональных зон позволяют реализовать предлагаемые проектом межевания решения. Внесение изменений в генеральный план Дзержинского муниципального образования не требуется.

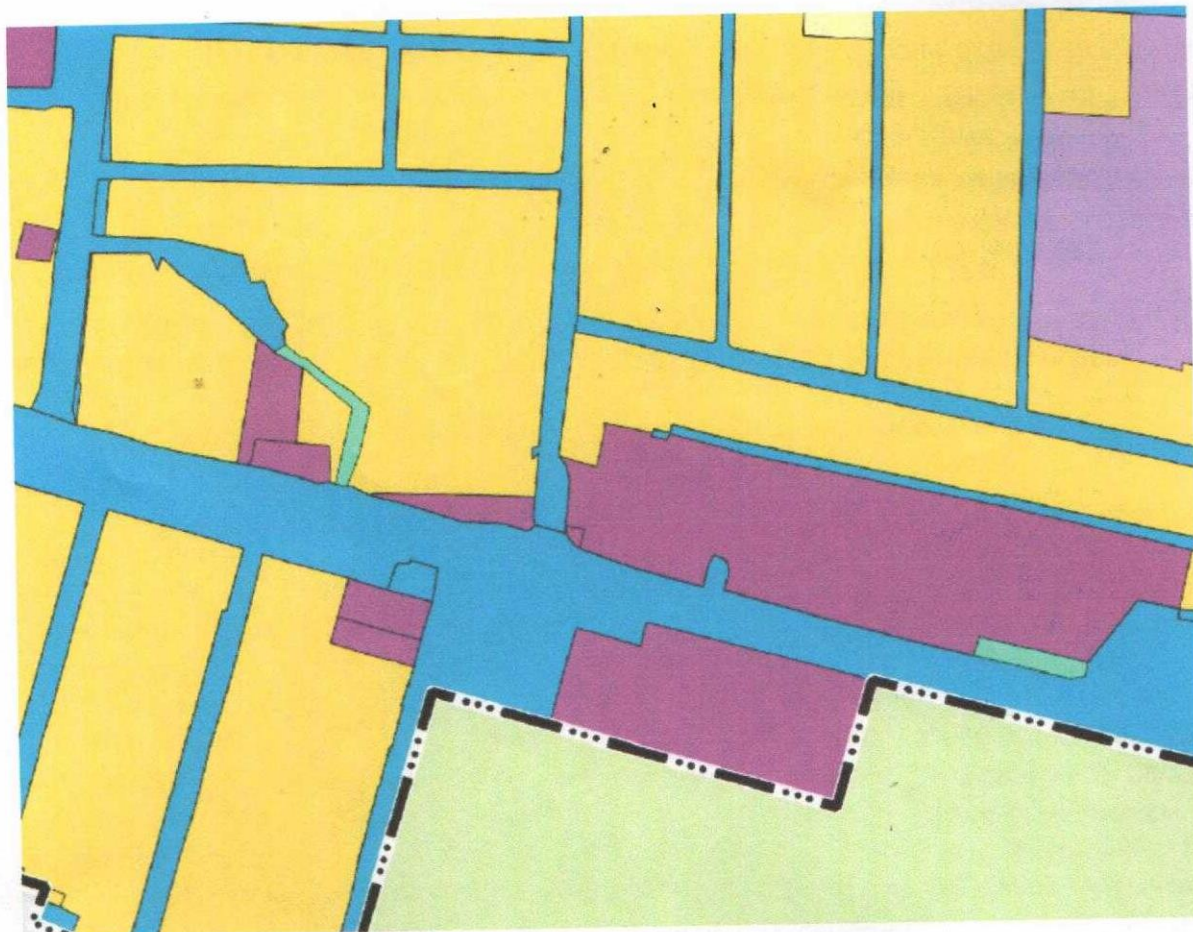
Рис. 1 – Фрагмент карты функциональных зон Дзержинского муниципального образования. Чертеж части населенного пункта п. Дзержинск



Правила землепользования и застройки Дзержинского муниципального образования

Градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в анализируемых границах отражены в Правилах землепользования и застройки Дзержинского муниципального образования, утвержденные решением Думы Дзержинского муниципального образования №19/78 от 26.03.2014 г., в редакции с последними изменениями, внесенными решением Думы Дзержинского муниципального образования № 11/48-дсп от 28.06.2023 г.

Рис. 2 - Фрагмент карты градостроительного зонирования населенного пункта п. Дзержинск



Граница рассматриваемой территории расположена в территориальной зоне - Многофункциональная общественно-деловая зона. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.

Действующие границы территориальных зон позволяют реализовать предлагаемые проектом межевания решения. Внесение изменений в правила землепользования и застройки Дзержинского муниципального образования не требуется.

Производственные территории и объекты

Размещение производственных объектов на территории не предусматривается.

Зоны с особыми условиями использования территории

В границах рассматриваемой территории расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- **ЗОУИТ 38:00-6.667** Охранная зона транспорта, «приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Иркутск»;
- **ЗОУИТ 38:00-6.693** Охранная зона транспорта, «четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск»;
- **ЗОУИТ 38:00-6.700** Охранная зона транспорта, «третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск»;
- **ЗОУИТ 38:00-6.699** Охранная зона транспорта, «шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск»;

- **ЗОУИТ 38:00-6.691** Охранная зона транспорта, Зона охраны искусственных объектов, «Седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск»;
- **ЗОУИТ 38:00-6.743** Охранная зона транспорта, Зона охраны искусственных объектов, «Сектор 7.1 седьмой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск»;

Ограничения, накладываемые данными зоны с особыми условиями использования территории, позволяют реализовать предлагаемые проектом межевания решения.

Особо охраняемые территории и объекты культурного наследия

Особо охраняемые природные территории

В соответствии с генеральным планом Дзержинского муниципального образования, утвержденным решением Думы Дзержинского муниципального образования № 08/53-ДСП от 25.04.2018 г., в редакции с последними изменениями, внесенными решением Думы Дзержинского муниципального образования № 11/47-дсп от 28.06.2023 г., в границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Объекты культурного наследия

В соответствии с генеральным планом Дзержинского муниципального образования, утвержденным решением Думы Дзержинского муниципального образования № 08/53-ДСП от 25.04.2018 г., в редакции с последними изменениями, внесенными решением Думы Дзержинского муниципального образования № 11/47-дсп от 28.06.2023 г., на рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, отсутствуют также выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия.

Территория расположена вне зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.