



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПО АДРЕСУ:
Иркутская область, Иркутский район, п. Дзержинск, ул.
Аэродромная, 2**

Директор ООО «Эверест Консалтинг»

Побута А.Ю.

г. Иркутск, 2023

Состав документации

№ п.п.	Наименование
1	Общая часть
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков
3	Каталог координат образуемого земельного участка
4	Чертеж межевания территории
5	Приложение

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Дзержинск, ул. Аэродромная, 2 разработан в виде отдельного документа в соответствии с договором подряда № 33/23 от 22.08.2023 г. в соответствии с градостроительными регламентами и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

3. Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);

4. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция);

5. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

6. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);

7. Правила землепользования и застройки Дзержинского муниципального образования Иркутского района Иркутской области, утверждённые решением Думы Дзержинского муниципального образования от 26.03.2014 г. № 19/78 с изменениями от 28.06.2023 г. № 11/48-дсп

8. Кадастровый план территории квартала 38:06:140205

9. Приказ 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" (с изменениями и дополнениями).

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.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков.

Цель разработки проекта межевания

1. Формирование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:06:140205:24 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Правила землепользования и застройки Дзержинского муниципального образования.
2. Генеральный план Дзержинского муниципального образования.
3. Сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

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 Приказ 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".

2. ПЕРЕЧЕНЬ

и сведения об образуемых земельных участках.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования (числовое обозначение)	Возможные способы образования земельных участков
1	2	3	4
:3У1	1957	под магазин-супермаркет	Перераспределение земельного участка 38:06:140205:24 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

Настоящий проект межевания предусматривает перераспределение земельного участка с кадастровым номером 38:06:140205:24 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. В результате перераспределения площадь исходного земельного участка изменится с 1150 метров квадратных до 1957 метров квадратных. В результате проведения перераспределения будет ликвидирована имеющаяся черезполосица и выемливание.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка определен в соответствии с п.3 ст.11.2 Земельного кодекса РФ - под магазин-супермаркет. В дальнейшем вид разрешенного использования будет изменен согласно градостроительному регламенту соответствующей функциональной зоны, утвержденному правилами землепользования и застройки Дзержинского муниципального образования.

**3. Каталог координат образуемого земельного участка
(ЗМТ)
(система координат – МСК-38)**

1	383832.39	3341923.03
2	383847.73	3341927.63
3	383869.77	3341934.32
4	383855.23	3341982.16
5	383833.25	3341975.58
6	383817.75	3341971.22
1	383832.39	3341923.03

ПРИЛОЖЕНИЕ

Статья 9 О1. Многофункциональная общественно-деловая зона

Виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Список видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
Предоставление коммунальных услуг - КОД 3.1.1	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению.	5 м	2 этажа	60%	не установлены

Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)					
Общественное управление – КОД 3.8.	<p>Пределные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га.</p> <p>Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.</p>	3 м	3 этажа	60%	не установлены
Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1–3.8.2 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412).					
Амбулаторное ветеринарное обслуживание – КОД 3.10.1.	<p>Пределные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 0,02 га.</p> <p>Максимальная площадь земельного участка – 0,7 га.</p>	3 м	1 этаж	70%	не установлены
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.					
Предпринимательство – КОД 4.0.	<p>Пределные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат</p>	5 м	3 этажа	70%	не установлены

	<p>установлению.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 0,1 га.</p> <p>Максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению.</p>				
<p>Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412).</p>					
<p>Деловое управление - КОД 4.1.</p>	<p>Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 0,05 га.</p> <p>Максимальная площадь земельного участка - 0,7 га.</p>	3 м	3 этажа	70%	не установлены
<p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью размещения объектов складского назначения, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).</p>					
<p>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) - КОД 4.2.</p>	<p>Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 0,1 га.</p> <p>Максимальная площадь земельного участка - 1</p>	5 м	4 этажа	60%	не установлены

	га.				
Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.					
Рынки - КОД 4.3.	<p>Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 0,05 га.0,8</p> <p>Максимальная площадь земельного участка - 1 га.</p>	5 м	2 этажа	60%	не установлены
Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.					
Базары - КОД 4.4.	<p>Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 0,05 га.</p> <p>Максимальная площадь земельного участка - 0,1 га.</p>	3 м	2 этажа	70%	не установлены
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.					
Банковская и страховая деятельность - КОД	<p>Предельные минимальные/максимальные размеры земельных</p>	3 м	2 этажа	80%	не установлены

4.5.	участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка - 0,1 га. Максимальная площадь земельного участка - 0,7 га.				
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.					
Общественное питание - КОД 4.6.	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка - 0,05 га. Максимальная площадь земельного участка - 0,7 га.	3 м	1 этаж	70%	не установлены
Размещение объектов капитального строительства в целях обслуживания мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).					
Гостиничное обслуживание - КОД 4.7.	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка - 0,05 га. Максимальная площадь земельного участка - 0,7 га.	3 м	3 этажа	50%	не установлены
Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.					
Бытовое	Предельные	3 м	2 этажа	70%	не установлены

обслуживание – КОД 3.3.	минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,2 га.				
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг: мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро.					
Культурное развитие – КОД 3.6.	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га. Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.	3 м	3 этажа	70%	не установлены
Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования, содержащего в себе содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3 (категория видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412).					
Религиозное использование – КОД 3.7.	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,3	3 м	до 45 м	70%	не установлены

		строительства			
Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)					
Служебные гаражи - КОД 4.9.	Не подлежат установлению.	Определяются по основному виду использования земельных участков и объектов капитального строительства	2 этажа	Определяется по основному виду использования земельных участков и объектов	не установлены
Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Росрегистрации от 10 ноября 2020 г. № П/0412), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в доме.					
Объекты недвижимости КОД 4.9.1	Не подлежат установлению.	строительства	3 м	2 этажа	60%
Размещение объектов, используемых для хранения автотранспорта, используемого в целях осуществления видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4 классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412					

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом противопожарных мероприятий и режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в ст. 19, 20, 21.