Общество с ограниченной ответственностью «Платон»

Заказчик: Миллер И.М.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

По образованию земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:140801:594, 38:06:140801:4984

Утвержден постановлением
Администрации Молодежного
муниципального образования
от _____ №_____

Основная часть

Генеральный директор Трофимов П.С.

Кадастровый инженер Костюкович К.А.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

2023

№	Состав документации	
	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
1	Основная часть. Пояснительная записка	3
1.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и способы их образования	3
1.2	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	21
1.3	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ	22
2	Раздел 2. Основная часть. Графическая часть	25
2.1	Чертеж проекта межевания территории	26
3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть.	27
3.1	Пояснительная записка	28
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	29
4.1	Чертеж, отображающий границы муниципальных образований, населенных пунктов, границы существующих земельных участков	30
4.2	Схема границы зон с особыми условиями использования территорий	31
	ПРИЛОЖЕНИЯ	

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

В соответствии с п. 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Согласно п. 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Статья 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации «Назначение, виды документации по планировке территории» содержит следующее.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 настоящего Кодекса.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Проект межевания территории подготовлен с целью образования земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:140801:594, 38:06:140801:4984.

Земельный участок с кадастровым номером 38:06:140801:594 расположен по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная, разрешённое использование: для эксплуатации автодороги Иркутск-Листвянка,

категория земель – Земли населённых пунктов, площадь 30716 кв.м. кв.м. Собственник земельного участка – Иркутская область.

Земельный участок с кадастровым номером 38:06:140801:4984 расположен по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная, ул. Светлая, 45, разрешённое использование: Магазины– КОД 4.4, категория земель – Земли населённых пунктов, площадь 1145 кв.м., собственность – Миллер Ирина Маркусовна.

Образование земельных участков проводится в соответствии со статьей 11.7 «Перераспределение земельных участков» и со статьей 39.28 «Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности» Земельного Кодекса РФ.

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

Проект межевания выполнен в местной системе координат МСК-38, зона 3.

Для определения разрешенного использования земельных участков используется «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412. Согласно Правилам землепользования и застройки Молодежного муниципального образования, утвержденными решением Думы Молодежного муниципального образования от 23.05.2013 г № 06-23 / дсп с изменениями, утвержденными решением Думы от 22.07.2019 № 10-02/дсп формируемые земельные участки, находятся в территориальной зоне – ИТ-2 «зона размещения объектов транспорта»; ОД-1 «зона делового, общественного и коммерческого назначения»). Для данной территориальной зоны Правилами установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов.

Таблица 1.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков	Параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства
ИТ-2. Зоны размещения объектов транспорта	ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО	Предельные минимальные/максимальные размеры (высота, длина) земельных участков: 50 м. Предельные максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению.

	СТРОИТЕЛЬСТВА: Предоставление коммунальных услуг – КОД 3.1.1	Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га. Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 2 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %.
	Служебные гаражи – КОД 4.9.	Предельные минимальные/максимальные размеры (высота, длина) земельных участков: не подлежат установлению Предельные максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м.

		предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.
	Объекты придорожного сервиса – КОД 4.9.1.	Предельные минимальные/максимальные размеры (высота, длина) земельных участков: не подлежат установлению Предельные максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – до 5м максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70 %.

	Автомобильный транспорт – КОД 7.2	Предельные минимальные/максимальные размеры (высота, длина) земельных участков: не подлежат установлению Предельные максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит установлению
	Энергетика – КОД 6.7.	Предельные минимальные/максимальные размеры (высота, длина) земельных участков: не подлежат установлению Предельные максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка

		Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит установлению
	Улично-дорожная сеть – КОД 12.0.1	Предельные минимальные/максимальные размеры (высота, длина) земельных участков: не подлежат установлению Предельные максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,

		строений, сооружений – не подлежит установлению. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит установлению
	Водный транспорт – КОД 7.3.	Предельные минимальные/максимальные размеры (высота, длина) земельных участков: не подлежат установлению Предельные максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как

		отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит установлению
	<u>Земельные участки (территории) общего пользования – КОД 12.0.</u>	Предельные минимальные/максимальные размеры (высота, длина) земельных участков: не подлежат установлению Предельные максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит установлению
ОД-1. Зоны делового, общественного и коммерческого	Предоставление коммунальных услуг – КОД 3.1.1	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

назначения		Предельные максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га. Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 2 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %. иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не установлены.
	Общественное управление – КОД 3.8.	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,02 га. Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами

		которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 3 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %.
	Деловое управление – КОД 4.1	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,7 га минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 3 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70 %.
	Объекты торговли (торговые центры, торгово-	Предельные минимальные/максимальные

	развлекательные центры (комплексы) – КОД 4.2.	размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,1 га. Максимальная площадь земельного участка – 1 га. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 4 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %.
	Рынки – КОД 4.3.	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,1 га. Максимальная площадь земельного участка – 1 га. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений,

		сооружений – 2 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %.
	<u>Магазины – КОД 4.4.</u> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,1 га минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 2 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70 %. иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не установлены.
	Банковская и страховая деятельность – КОД 4.5.	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

		Минимальная площадь земельного участка – 0,1 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,7 га. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 2 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.
	Общественное питание – КОД 4.6.	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,2 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,7 га. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 1 этажа. максимальный процент застройки в границах

		земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70 %.
	Гостиничное обслуживание – КОД 4.7.	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,05га. Максимальная площадь земельного участка – 0,7 га. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 3 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50 %.
	Бытовое обслуживание – КОД 3.3.	Предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 0,02 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,2 га. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест

		допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 2 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70 %.
	Объекты дорожного сервиса – КОД 4.9.1.	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – 1 этажа. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70 %.
	Земельные участки	Предельные

	(территории) общего пользования – КОД 12.0.	минимальные/максимальные размеры земельных участков - не подлежат установлению. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – Не подлежат установлению. предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – Не подлежат установлению. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – Не подлежат установлению.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования отображены в Таблице 2.

Формулы определения площади образуемых земельных участков

: ЗУ1 = :4984/п1 -:4984/п2 + :594/п3 = 1145 кв.м. -60 кв.м.+ 60 кв.м. = 1145 кв.м.

: ЗУ2 = :594/п4-:594/п3+:4984/п2 = 30716 кв.м.

Таблица 2.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Обозначение образуемого земельного участка на чертеже	Площадь, кв.м.	Категория земель	Местоположение	Разрешенное использование	Способ образования
1	2	3	4	5	6
: ЗУ1	1145	Земли населённых пунктов	Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная	Магазины – КОД 4.4.	Перераспределение земельных участков с кадастровым и номерами 38:06:140801:594, 38:06:140801:4984
: ЗУ2	30716*	Земли населённых пунктов	Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная	Земельные участки (территории) общего пользования – КОД 12.0	Перераспределение земельных участков с кадастровым и номерами 38:06:140801:594, 38:06:140801:4984

* - площадь земельного участка :ЗУ2 указана по сведениям ЕГРН (площадь исходного земельного участка с кадастровым номером 38:06:140801:594 полученная по координатам из ЕГРН (30716 кв.м.) не соответствует площади по правоустанавливающим документам (30709 кв.м). В связи с этим при перераспределении земельных участков принята площадь согласно координатам, полученным из ЕГРН - 30716 кв. м

1.2. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования - основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

Условно разрешенные виды использования - виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости с проведением публичных слушаний;

Вспомогательные виды разрешенного использования - виды использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным, видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения специальных разрешений.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе, указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных, означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Предоставление указанного разрешения осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основным или условно разрешенным видам использования и осуществляется совместно с ними на территории одного земельного участка.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и

муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

Разрешённое использование образованных земельных участков устанавливаются нормами Земельного законодательства, а также нормативными актами, используемыми при подготовке документации для внесения сведений о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости. Для определения разрешенного использования земельных участков используется «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», утвержденный Приказом Россреестра от 10 ноября 2020 г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

1.3. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЁН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для Единого государственного реестра недвижимости МСК-38 зона 3, отображены в Таблице 3. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утверждён проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексов РФ для территориальных зон.

Таблица 3

Перечень координат характерных точек границ

:ЗУ1		
№ п/п	Координаты	
	X	У
н1	381338,56	3342845,79
н2	381359,88	3342852,35
н3	381359,31	3342855,09
н4	381359,71	3342855,18
н5	381358,58	3342861,14
н6	381360,11	3342861,43
н7	381358,88	3342867,92
н8	381357,35	3342867,63
н9	381356,2	3342873,72
н10	381356,4	3342873,76
н11	381354,72	3342882,64
н12	381355,67	3342882,8
н13	381353,22	3342895,89
н14	381352,25	3342895,71
н15	381350,89	3342895,46
н16	381348,74	3342895,07
н17	381343,37	3342919,9
н18	381335,75	3342919,55
н19	381331,27	3342888,17
н20	381341,76	3342884,07
н1	381338,56	3342845,79

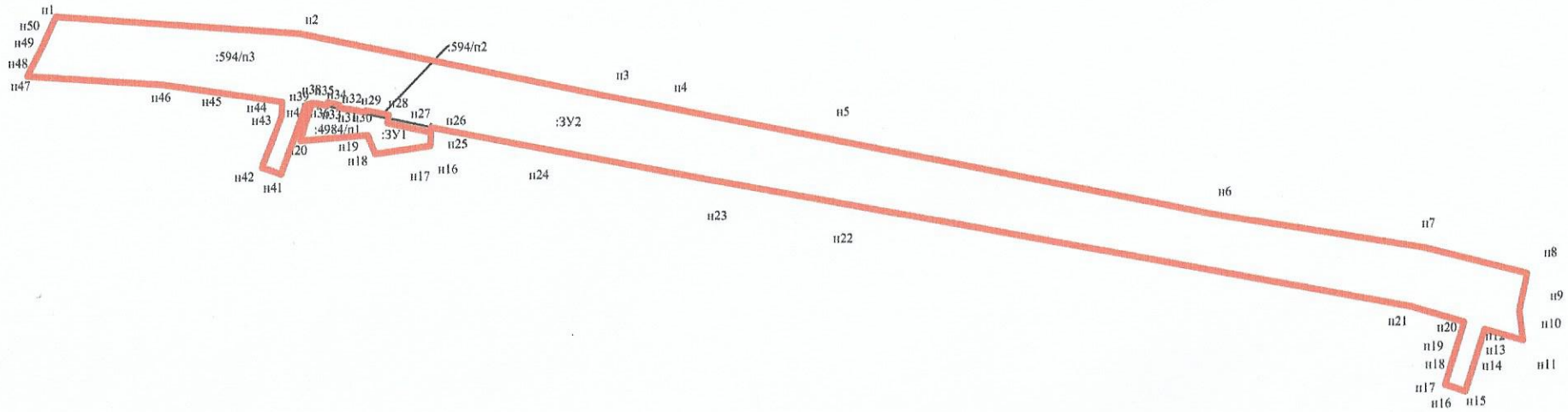
:ЗУ2		
№ п/п	Координаты	
	X	У
н1	381408,93	3342706,41
н2	381399,24	3342845,44
н3	381363,81	3343020,92
н4	381357,63	3343053,83
н5	381297,06	3343368,05
н6	381278,83	3343485,38
н7	381264,57	3343543,48
н8	381243,34	3343538,92
н9	381226,68	3343541,12
н10	381232,87	3343519,3

н11	381214,27	3343513,66
н12	381197,66	3343508,62
н13	381200,15	3343501,4
н14	381201,41	3343497,26
н15	381216,39	3343501,68
н16	381222,11	3343503,37
н17	381237,04	3343507,78
н18	381245,49	3343477,75
н19	381304,62	3343146,56
н20	381317,39	3343074,99
н21	381336,28	3342972,18
н22	381346,09	3342920,02
н23	381343,37	3342919,9
н24	381348,74	3342895,07
н25	381350,89	3342895,46
н26	381352,25	3342895,71
н27	381353,22	3342895,89
н28	381355,67	3342882,8
н29	381354,72	3342882,64
н30	381356,4	3342873,76
н31	381356,2	3342873,72
н32	381357,35	3342867,63
н33	381358,88	3342867,92
н34	381360,11	3342861,43
н35	381358,58	3342861,14
н36	381359,71	3342855,18
н37	381359,31	3342855,09
н38	381359,88	3342852,35
н39	381358,74	3342848,87
н40	381319,69	3342834,68
н41	381323,53	3342823,63
н42	381353,09	3342835,09
н43	381360,56	3342835,38
н44	381365,91	3342799,41
н45	381370,48	3342767,14
н46	381375,23	3342690,25
н47	381382,54	3342693,72
н48	381392,27	3342698,9
н49	381402,32	3342703,43
н1	381408,93	3342706,41

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

По образованию земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:140801:594, 38:06:140801:4984



Условные обозначения:	
———	Граница образуемых участков
———	Границы земельных участков внесенных в ЕГРН
:ЗУ1, :ЗУ2	Обозначение образуемых участков
38:06:140801:594 38:06:140801:4984	Кадастровые номера исходных участков

						Проект межевания территории			
						Проект межевания территории. Графическая часть			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
кад.инженер		Костюкович К.А			04.23	Заказчик Миллер И.М.	Стадия	Лист	Листов
Ген директор		Трофимов П.С			04.23			1	1
						Чертеж межевания территории М 1:5000			

РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

3. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

3.1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В административном отношении проектируемые земельные участки образуются путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:140801:594, 38:06:140801:4984, на территории Молодежного муниципального образования Иркутского района Иркутской области, на землях населённых пунктов. Территория размещения проектируемых земельных участков расположена в северо-восточной части Молодежного муниципального образования. Согласно Правилам землепользования и застройки Молодежного муниципального образования, утвержденными решением Думы Молодежного муниципального образования от 23.05.2013 г № 06-23 / дсп с изменениями, утвержденными решением Думы от 22.07.2019 № 10-02/дсп формируемые земельные участки, находятся в территориальной зоне – ИТ-2 «зона размещения объектов транспорта»; ОД-1 «зона делового, общественного и коммерческого назначения»).

Для вида разрешенного использования: Магазины – КОД 4.4 - Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,1 га, Земельные участки (территории) общего пользования – КОД 12.0 – минимальная и максимальная площадь земельного участка не установлена.

3.2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Образование земельных участков проводится в соответствии со статьей 11.7 «Перераспределение земельных участков» и со статьей 39.28 «Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности» Земельного Кодекса РФ.

3.3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь застраиваемой территории земли общего пользования (улично-дорожная сеть) определяется согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса». Границы и площади образуемых земельных участков определены по геодезической съемке территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:140801:594, 38:06:140801:4984. Земельный участок: ЗУ1 – площадью 1145 кв.м. Земельный участок: ЗУ2 – площадью 30716 кв.м.

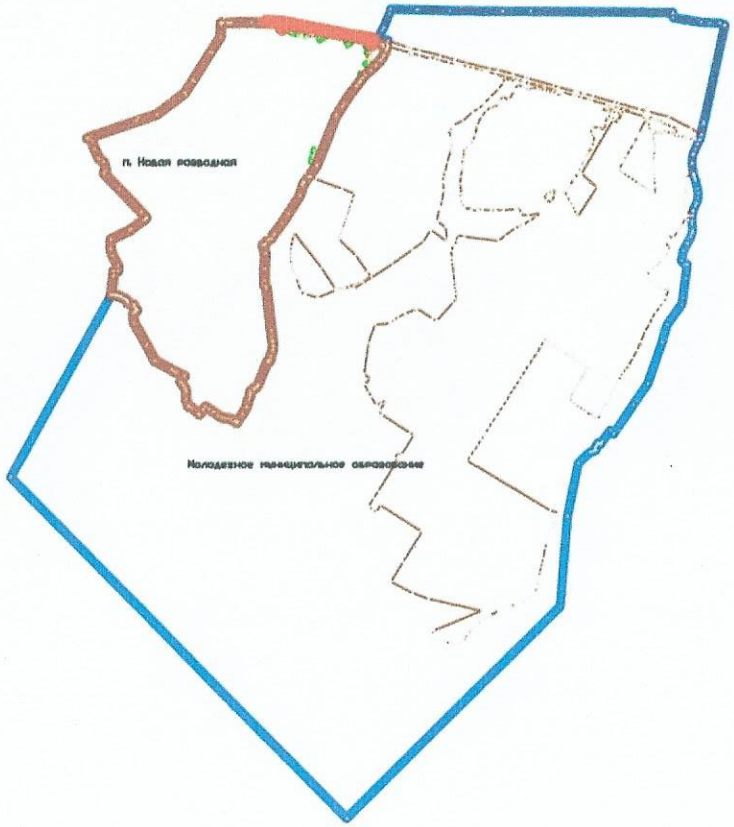
3.4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут) устанавливается в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса РФ. Для размещения проектируемых земельных участков образующихся путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:140801:594, 38:06:140801:4984 право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут) не устанавливается.

РАЗДЕЛ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

Чертеж, отображающий границы муниципальных образований, населенных пунктов, границы существующих земельных участков

По образованию земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:140801:594, 38:06:140801:4984



Условные обозначения:	
	Граница образуемых участков
	Границы населенного пункта п. новая разводная
	границы Молодежного муниципального образования
	Границы земельных участков внесенных в ЕГРН
:ЗУ1, :ЗУ2	Обозначение образуемых участков

Границы публичных сервитутов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации; границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации; границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переносом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия; границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов – отсутствуют

						Проект межевания территории			
						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
кад.инженер		Костюкович К.А			04.23	Заказчик Миллер И.М.	Стадия	Лист	Листов
Ген директор		Трофимов П.С			04.23			1	1
						Чертеж, отображающий границы муниципальных образований, населенных пунктов, границы существующих земельных участков М 1:5000			

Схема границы зон с особыми условиями использования территорий

По образованию земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:140801:594, 38:06:140801:4984

Условные обозначения	
———	Граница образуемых участков
	Границы зон с особыми условиями использования
38:00-6.700	третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск
38:00-6.699	шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск
38:00-6.693	четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск
38:00-6.667	приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Иркутск
38:00-6.395	Третий пояс зон санитарной охраны источника водоснабжения г. Иркутска (Ершовский водозабор)

						Проект межевания территории			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть			
кад.инженер		Костюкович К.А			04.23		Стадия	Лист	Листов
Ген директор		Трофимов П.С			04.23	Заказчик Миллер И.М.		1	1
						Схема границы зон с особыми условиями использования территорий М 1:5000			

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ * ОГРН 1203800024073 *
«ГЕЗТОН»
ИНН 3827064302

Прошито
Пронумеровано
31 лист.