

**ООО «Мегаполис»**

Утвержден распоряжением  
Администрации Марковского  
муниципального образования  
от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_\_\_

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Местоположение:** Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, Марковское городское поселение, р. п. Маркова, микрорайон Березовый, ул. Центральная

**Заказчик:** Ветохина Анастасия Павловна

Директор:



Желнова Ж.А.

г. Иркутск - 2023 г.

## **СОСТАВ ПРОЕКТА**

### **Проект планировки территории**

#### ***Пояснительная записка:***

Введение.

1. Описание местоположения границ территории планировки и межевания.
  2. Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания.
  3. Техничко-экономические показатели.
  4. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию. Сведения о границах, изменяемых и затрагиваемых земельных участков.
  5. Предложения по установлению публичных сервитутов. Заключение.
- Список используемых нормативно-технических документов.

#### ***Графические материалы:***

Чертеж 1 Анализ исходных материалов. Фрагмент правил землепользования и застройки.

### **Проект межевания территории**

#### ***Графические материалы:***

Чертеж 2 План планировки территории

Чертеж 3 План межевания территории

Чертеж 4 План границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Ведомости образуемых, изменяемых земельных участков и земельных участков.

#### **Приложения:**

Ответ администрации Марковского муниципального образования от 22.03.2023 г. №1638 «О перераспределении земельного участка с кадастровым номером 38:06:010404:174»;



## **Часть 1.1.**

### **ВВЕДЕНИЕ**

Проект планировки и межевания территории, расположенной в районе ул. Центральная, в мкр. Березовый с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков разработан ООО "Мегаполис" на основании:

- 1) Договора от 04.08.2023, заключенного с Ветохиной Анастасией Павловной,
- 2) Ответа администрации Марковского муниципального образования от 22.03.2023 г. №1638 «О перераспределении земельного участка с кадастровым номером 38:06:010404:174» (прилагается)

Заказчиком проекта является Ветохина Анастасия Павловна. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, обоснования оптимальных размеров и границ существующих земельных участков.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект планировки и межевания территории в районе ул. Центральная, в п. Березовый состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

#### **Исходные данные и условия, используемые для подготовки проекта:**

1. Правила землепользования и застройки Марковского муниципального образования;
2. Местные нормативы градостроительного проектирования Марковского муниципального образования;
3. Кадастровый план территорий;
4. Данные государственного кадастра недвижимости.

Проект разработан в масштабе 1:2000. Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:6000, 1:9000 на бумажном носителе.



## **1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ**

Территория, подлежащая планировке и межеванию для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков, расположена в кадастровом квартале 38:06:010404, в районе ул. Центральная, в мкр. Березовый, Марковского городского поселения, Иркутского района, Иркутской области.

## **2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Земельный участок для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков расположен на территории р. п. Маркова.

Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту планировки и проекту межевания территории для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков и устранения чересполосиц и изломанностей границ земельных участков. Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- установление границ коридоров охранных зон существующих сетей инженерно-технического обеспечения;
- выявление объектов, расположенных на прилегающей территории, охранные зоны, а также иные существующие объекты;
- определение границ, существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

### **Результаты работы**

1. Выявлены территории свободной от прав третьих лиц.
2. Определены чересполосицы и изломанности границ.
3. Установлены границы образуемых и изменяемых земельных участков.

## **3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Земельный участок 38:06:010404:3У1 образованный в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:06:010404:174 и земельного участка с кадастровым номером 38:06:010404:2090 расположен в территориальной **ЗОНЕ ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ, ПОДЗОНА 1 (ЖЗ-1/1)** согласно правилам землепользования и застройки Марковского муниципального образования. Вид разрешенного использования земельного участка 38:06:010404:174 - «Под строительство индивидуального жилого дома» соответствует виду «Для индивидуального жилищного строительства 2.1» в соответствии с правилами землепользования и застройки Марковского городского поселения и имеет параметры разрешенного использования:

1. Минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м.

2. Минимальный отступ:

- от фронтальной границы (со стороны улицы) при отсутствии установленных красных линий – 5 м.

- от иных границ земельного участка – 3 м.

3. Максимальное количество надземных этажей - 3.

Максимальная высота от уровня земли: - до верха плоской кровли – 10 м.

- до конька скатной кровли – 15 м

4. Максимальный процент застройки - 60.

Иные параметры:

Высота зданий для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м;

- до конька скатной кровли – не более 7 м.

Вид разрешенного использования земельного участка 38:06:010404:2090 - «Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.» соответствует виду «Земельные участки (территории) общего пользования 12.0» в соответствии с правилами землепользования и застройки Марковского городского поселения и имеет параметры разрешенного использования:

1. Предельные размеры земельных участков не устанавливаются.

2. Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливается.

3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.

4. Максимальный процент застройки не устанавливается.

Иные параметры:

Минимальная ширина проезда – 9 м.

Минимальная ширина улицы – 15 м.



#### **Особо охраняемые природные территории:**

Согласно данным, генерального плана Марковского муниципального образования, утвержденный решением Думы Марковского муниципального образования от 27.04.2012 № 52-294/дгп от 05.10.2021 г. (с изменениями от 15.02.2022 №61-259/Дгп) территория планировки и межевания, расположенная в районе ул. Центральная, в мкр. Березовый, находится:

В зоне с особыми условиями использования территории:

Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Иркутск (реестровый номер 38:00-6.667)

Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск (реестровый номер 38:00-6.693)

Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск (реестровый номер 38:00-6.700)

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск (реестровый номер 38:00-6.699)

В особо охраняемой природной территории:

Байкальская природная территория, реестровый номер 0:0-9.3) федерального, регионального и местного значения.

Экологическая зона атмосферного влияния Байкальской природной территории (часть границы на территории Иркутской области, реестровый номер 0:0-9.4).

#### **4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ, ИЗМЕНЯЕМЫХ И ЗАТРАГИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Образование земельного участка для устранения чересполосицы и устранения изломанности границ осуществляется из земель муниципальной собственности, свободной от прав третьих лиц.

Дополнительно настоящим проектом устанавливаются:

- границы вновь образуемых земельных участков. Такие участки выделены на свободной территории, выявленной в процессе межевания,
- границы изменяемых земельных участков, состоящих на кадастровом учете в ГКН.

Сведения о вновь образуемых, изменяемых земельных участках, представлены в таблицах 1, 2.



Таблица 1. Ведомость образуемых земельных участков (ЗУ)

№ п/п	Условный номер ЗУ по проекту межевания	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м	Примечания	Обременения
1	38:06:010404:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, Марковское городское поселение, р. п. Маркова, микрорайон Березовый, ул. Центральная	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	1604		
2	38:06:010404:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, р.п. Маркова, микрорайон Березовый, улица Центральная	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.	50704		

Таблица 2. Ведомость изменяемых земельных участков (ЗУ)

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование по сведениям ГКН	Площадь ЗУ по сведениям ГКН, кв.м	Площадь ЗУ по проекту межевания, кв.м	Вид вещного права	Обременения
1	38:06:010404:174	Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, Марковское городское поселение, р. п. Маркова, микрорайон Березовый, ул. Центральная	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	1551	1604	Общая долевая собственность 1/4	
2	38:06:010404:2090	Российская Федерация, Иркутская область, Иркутский район, р.п. Маркова, микрорайон Березовый, улица Центральная	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.	50757	50704	Собственность	

Каталог координат образуемых, изменяемых и затрагиваемых земельных участков см. таблицу 3 пояснительной записки материалов по обоснованию проекта планировки и межевания.

## 5. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Установление публичных сервитутов регулируется статьей 23 Земельного Кодекса Российской Федерации, согласно которой публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

и др.

Настоящим проектом установление публичных сервитутов не предусмотрено.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в его составе, были установлены границы существующих, изменяемых и подлежащих образованию земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий.

Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:6000, 1:9000.

Кадастровый инженер:

Подпись



Лавринович Е.Ю.



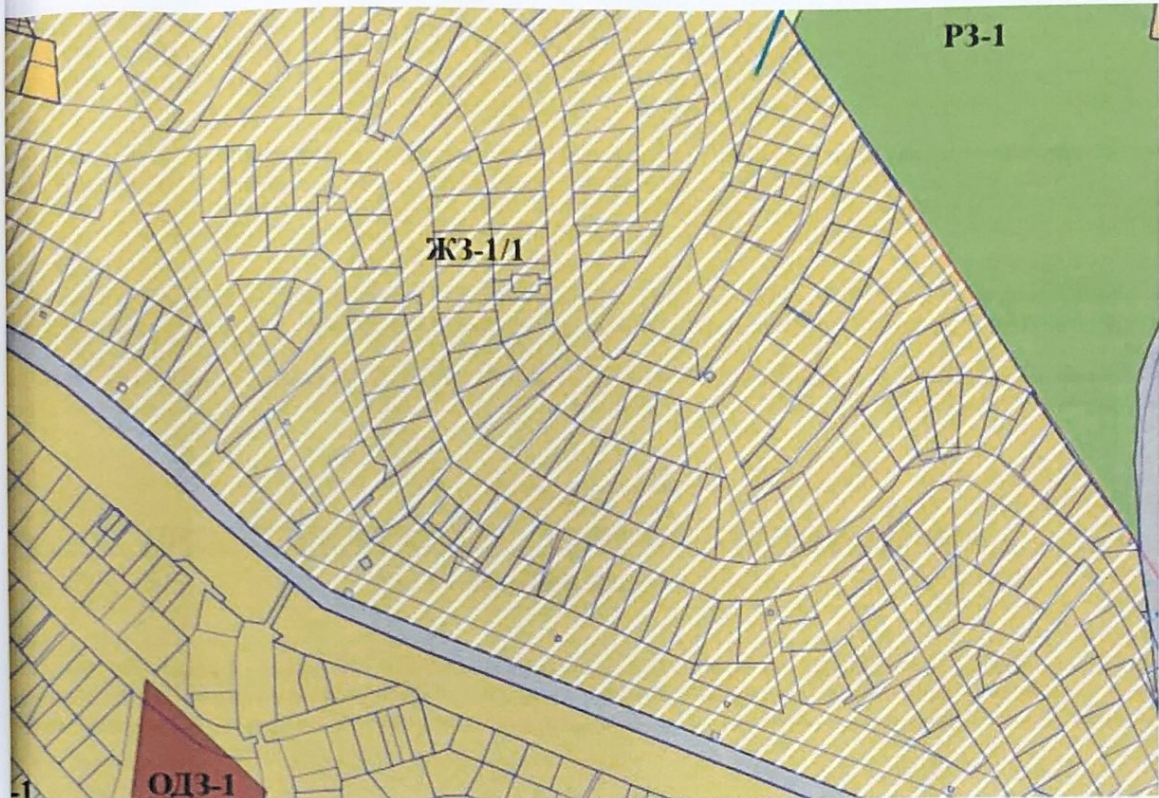
## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
4. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации».
5. Инструкцию о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная постановлением от 29.10.2002 г. № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**Графические материалы**



# Анализ исходных материалов фрагмент Правил землепользования и застройки Марковского муниципального образования



## КЛЮЧЕВЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

### ТЕРАТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО

- Граница муниципального района
- Граница городского поселения
- Граница сельского поселения
- Граница населенного пункта
- Кадастровые кварталы

### ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

- Жилая зона
- Зона развития
- Зона перспективного развития

### ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами, подзона 1
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами, подзона 2
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами, подзона 3
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (1-4 эт.)
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 эт.)
- Зона учреждений дошкольного образования
- Зона размещения объектов начального и среднего общего образования, включая объекты учреждений

### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОДЗ-1** Зона делового, общественного и коммерческого назначения
  - ОДЗ-2** Зона размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения
  - ОДЗ-3** Зона размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
  - ОДЗ-4** Зона размещения объектов культуры, культурных зданий
- ### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
- ПЗ-1** Зона размещения производственных объектов II III класса опасности
  - ПЗ-2** Зона размещения производственных объектов IV V класса опасности
  - ПЗ-3** Зона размещения коммунальных и складских объектов IV V класса опасности
  - ПЗ-4** Зона объектов санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, оградительных зон

### ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- ПЗ-5** Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
  - ПЗ-6** Зона размещения объектов транспорта
  - ПЗ-7** Зона размещения объектов водного транспорта
- ### ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
- СХ-1** Зона сельскохозяйственных угодий
  - СХ-2** Зона объектов сельскохозяйственного назначения
  - СХ-3** Зона ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества

### ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- РЗ-1** Зона городских лесов
- РЗ-2** Зона природного ландшафта
- РЗ-3** Зона, предназначенная для активного отдыха, туризма
- РЗ-4** Зона парков, скверов, бульваров
- РЗ-5** Зона размещения физкультурно-спортивных объектов
- РЗ-6** Зона водных объектов

### ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СН-1** Зона кладбищ
- СН-2** Зона рекультивации объектов
- СН-3** Зона объектов размещения отходов потребления

**Часть 1.2**  
**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Графические материалы**



Условные обозначения территории



МСК-38, зона 3

38.06.010404

Масштаб 1:6000

Условные обозначения

- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- Граница сооружения
- Граница территориальной зоны
- Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- Граница кадастрового квартала
- Граница зоны с особыми условиями





# План межевания территории

МСК-38, зона 3



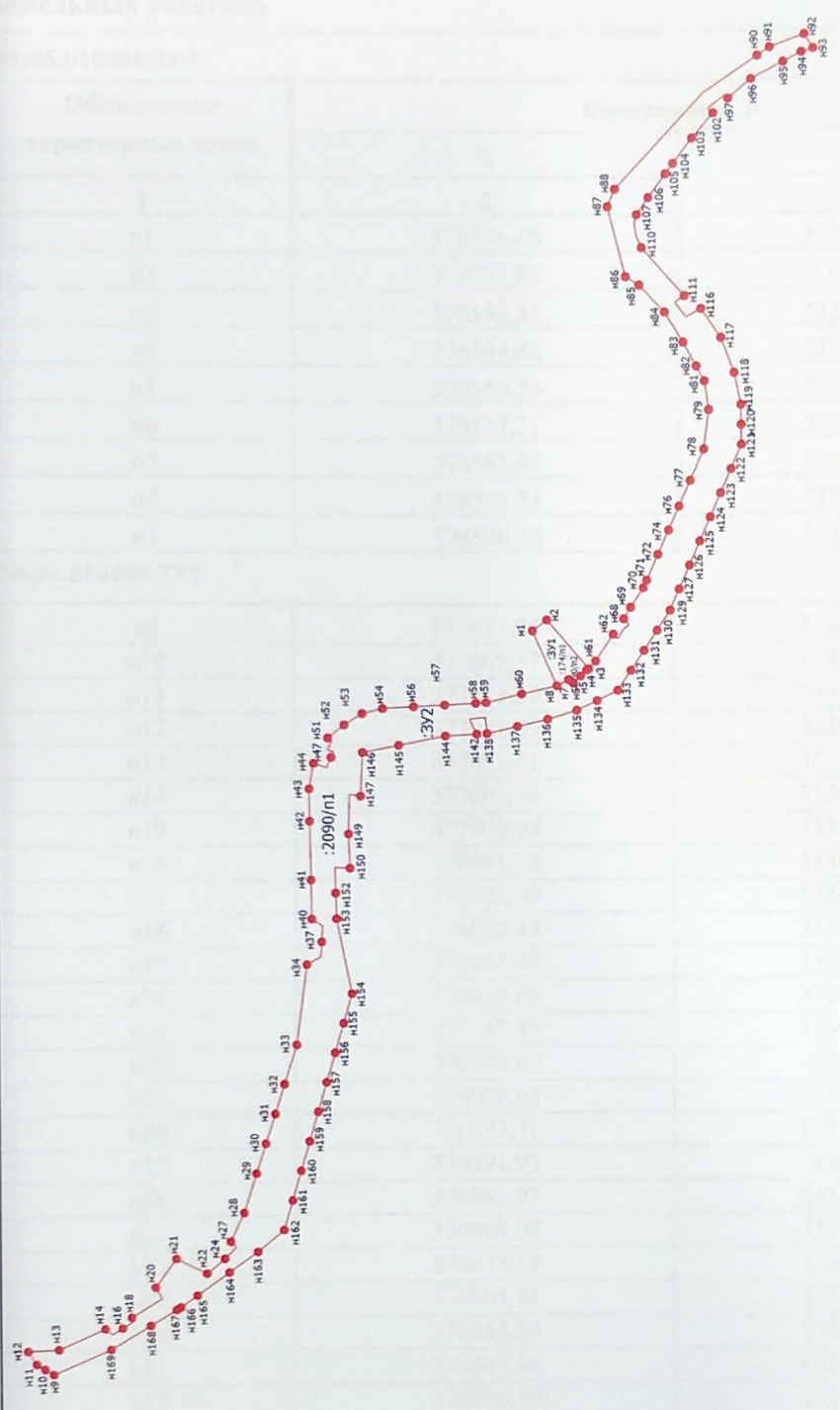
Масштаб 1:9000

**Условные обозначения**

- |         |  |              |   |
|---------|--|--------------|---|
| :122    | - Кадастровый номер земельного участка   | :3У1         | - Образуемый земельный участок  |
| :174/n1 | - Часть исходного земельного участка при перераспределении   | —            | - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ |
| —       | - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности | —            | - Граница сооружения  |
| —       | - Граница кадастрового квартала  | —            | - Граница территориальной зоны  |
| —       | - Граница зоны с особыми условиями.  | 38:06:010404 | - Номер кадастрового квартала   |



Лист № 174/п1 из плана № 174/п1 от 17.08.2017 г. № 174/п1 от 17.08.2017 г.



Масштаб 1:6000

- Условные обозначения
- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
  - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характеристика точка)
  - Образуемый земельный участок
- :ЗУ1
- н1 :174/п1

Таблица 1

**Каталог координат поворотных углов, образуемых и изменяемых земельных участков**

38:06:010404:ЗУ1		
Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	376596,66	3335349,37
н2	376582,82	3335359,8
н3	376542,35	3335312,48
н4	376544,42	3335311,38
н5	376550,26	3335305,53
н6	376557,31	3335298,57
н7	376561,97	3335302,11
н8	376573,23	3335296,16
н1	376596,66	3335349,37
38:06:010404:ЗУ2		
н9	377057,26	3334632,68
н10	377065,37	3334637,74
н11	377073,29	3334642,68
н12	377081,69	3334655,43
н13	377052,01	3334656,83
н14	377007,74	3334676,54
н15	377000,98	3334670,99
н16	376991,32	3334677,07
н17	376980,09	3334684,16
н18	376982,43	3334687,41
н19	376953,40	3334705,58
н20	376959,60	3334716,36
н21	376939,83	3334743,91
н22	376910,69	3334729,16
н23	376906,08	3334732,62
н24	376893,71	3334743,34
н25	376891,92	3334745,09
н26	376882,97	3334753,95
н27	376888,07	3334759,71
н28	376875,32	3334787,16
н29	376863,51	3334825,01
н30	376854,54	3334853,76
н31	376845,36	3334882,52
н32	376836,59	3334911,27
н33	376824,67	3334949,09
н34	376814,69	3335026,83



н35	376801,37	3335034,41
н36	376800,70	3335043,43
н37	376800,39	3335048,88
н38	376800,07	3335055,97
н39	376799,51	3335064,35
н40	376809,78	3335070,94
н41	376810,36	3335109,02
н42	376811,40	3335165,87
н43	376811,80	3335197,21
н44	376807,43	3335221,86
н45	376794,66	3335217,64
н46	376793,28	3335221,68
н47	376790,55	3335227,65
н48	376788,05	3335233,10
н49	376793,93	3335234,63
н50	376789,91	3335243,72
н51	376793,66	3335246,52
н52	376777,97	3335259,05
н53	376760,59	3335269,89
н54	376741,02	3335274,82
н55	376711,18	3335276,43
н56	376711,18	3335276,45
н57	376681,34	3335278,06
н58	376651,50	3335279,67
н59	376641,55	3335280,18
н60	376607,24	3335288,45
н8	376573,23	3335296,16
н7	376561,97	3335302,11
н6	376557,31	3335298,57
н5	376550,26	3335305,53
н4	376544,42	3335311,38
н3	376542,35	3335312,48
н61	376535,77	3335319,99
н62	376518,83	3335345,72
н63	376517,98	3335344,02
н64	376514,15	3335341,49
н65	376508,77	3335350,66
н66	376503,26	3335354,83
н67	376507,13	3335359,84
н68	376508,59	3335360,46
н69	376501,97	3335371,45
н70	376489,60	3335390,18
н71	376486,34	3335397,57
н72	376475,57	3335422,07
н73	376465,34	3335445,32
н74	376465,30	3335445,30
н75	376455,28	3335468,03
н76	376455,31	3335468,04



н77	376444,55	3335492,48
н78	376431,45	3335522,29
н79	376426,83	3335559,72
н80	376428,94	3335574,11
н81	376430,96	3335586,98
н82	376438,72	3335601,08
н83	376451,25	3335623,98
н84	376468,95	3335652,80
н85	376493,31	3335678,63
н86	376506,25	3335686,59
н87	376523,58	3335752,84
н88	376516,44	3335769,37
н89	376432,16	3335859,81
н90	376380,47	3335894,27
н91	376368,78	3335902,06
н92	376335,89	3335913,99
н93	376327,54	3335900,40
н94	376338,61	3335897,13
н95	376356,01	3335888,10
н96	376386,53	3335872,26
н97	376408,25	3335854,21
н98	376411,70	3335857,21
н99	376415,27	3335854,48
н100	376423,97	3335847,91
н101	376427,70	3335844,59
н102	376422,49	3335840,54
н103	376442,82	3335816,92
н104	376460,84	3335793,29
н105	376468,12	3335783,72
н106	376484,57	3335761,36
н107	376495,55	3335745,23
н108	376497,78	3335737,42
н109	376495,97	3335725,50
н110	376490,96	3335714,00
н111	376449,98	3335668,03
н112	376459,13	3335662,17
н113	376457,10	3335659,39
н114	376453,53	3335654,54
н115	376448,49	3335647,82
н116	376434,33	3335655,62
н117	376415,16	3335627,87
н118	376402,41	3335594,58
н119	376395,80	3335564,11
н120	376395,63	3335545,14
н121	376395,46	3335526,18
н122	376405,39	3335503,24
н123	376415,32	3335480,30
н124	376425,26	3335457,36



н125	376435,19	3335434,42
н126	376445,12	3335411,48
н127	376455,05	3335388,56
н128	376457,04	3335384,87
н129	376463,79	3335368,37
н130	376476,42	3335349,15
н131	376489,06	3335329,93
н132	376501,69	3335310,71
н133	376514,35	3335291,50
н134	376534,40	3335281,68
н135	376554,21	3335272,42
н136	376582,25	3335263,86
н137	376611,46	3335257,03
н138	376640,68	3335250,19
н139	376642,40	3335265,92
н140	376651,21	3335265,15
н141	376657,58	3335264,13
н142	376650,63	3335249,68
н143	376680,59	3335248,07
н144	376680,74	3335248,07
н145	376725,61	3335239,20
н146	376760,46	3335232,32
н147	376762,58	3335190,05
н148	376773,28	3335191,81
н149	376774,28	3335153,33
н150	376772,99	3335120,11
н151	376787,51	3335121,17
н152	376786,83	3335096,18
н153	376786,16	3335071,20
н154	376771,65	3334998,32
н155	376779,82	3334969,81
н156	376788,01	3334941,26
н157	376796,20	3334912,72
н158	376804,39	3334884,18
н159	376812,58	3334855,63
н160	376820,77	3334827,09
н161	376828,96	3334798,55
н162	376837,14	3334770,05
н163	376862,13	3334749,41
н164	376889,45	3334729,88
н165	376919,81	3334708,18
н166	376935,55	3334696,93
н167	376939,56	3334694,49
н168	376964,37	3334679,46
н169	377002,27	3334656,49
н9	377057,26	3334632,68