

Общество с ограниченной ответственностью «ГеоИзыскания»

ЗАКАЗЧИК:

Индивидуальный
предприниматель Коневец И.В.

Утверждён постановлением
администрации Зерновского
муниципального
образования

от «___» _____ 20__ г.
№ _____

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и межевания территории)**

Российская Федерация, Иркутская обл., Черемховский район, п.
Молочное, 60 м северо-восточнее ул. Рабочая, 2

**ТОМ 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
(утверждаемая)**

Усолье-Сибирское 2024

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ:

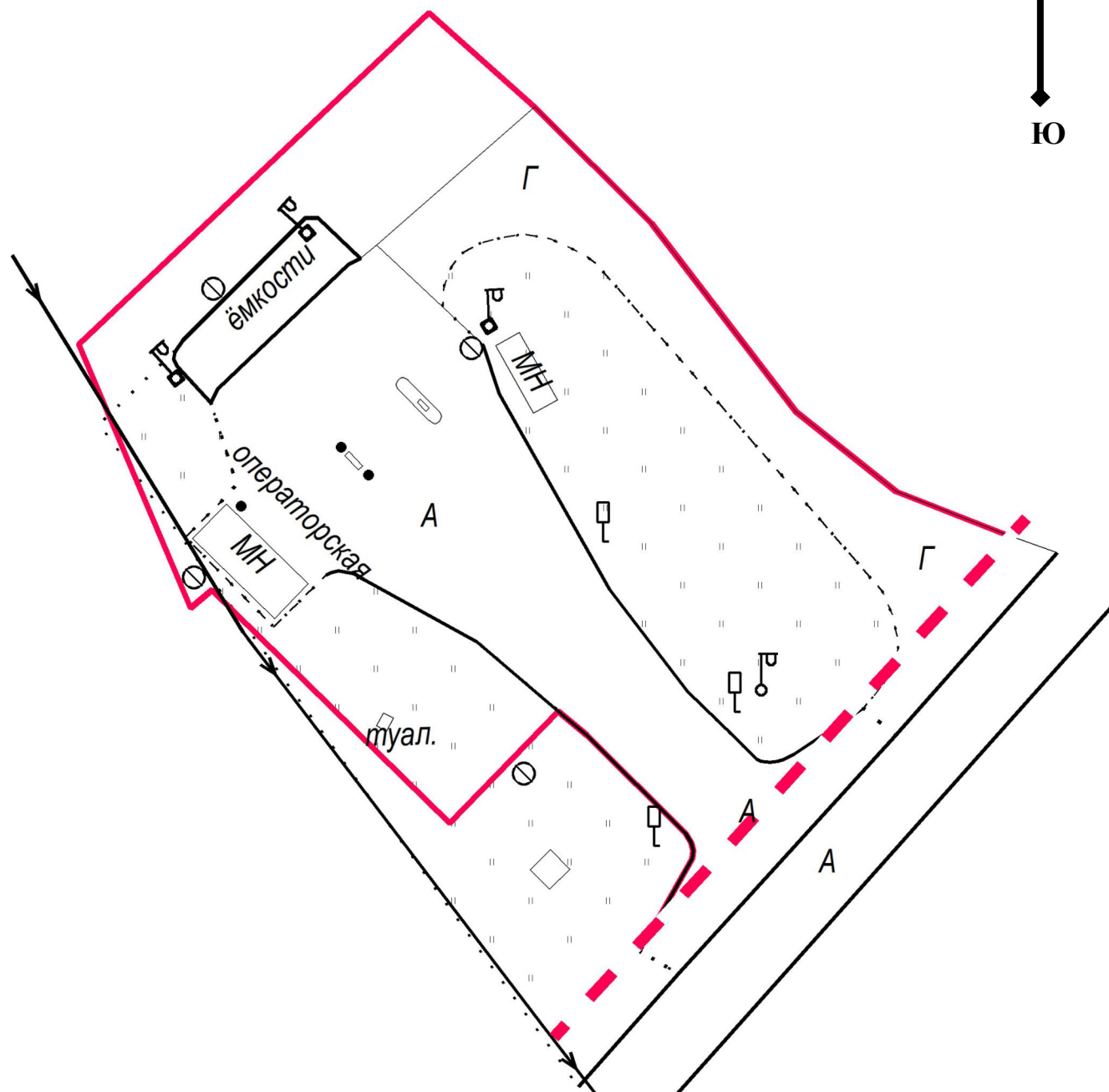
Обозначение	Наименование	Состав тома
ТОМ 1	Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории). Основная часть.	Графические и текстовые материалы
ТОМ 2	Материалы по обоснованию документации по планировке территории.	Графические и текстовые материалы

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№п/п	Наименование	№стр
1.	Раздел 1. Проект планировки территории	4
	1.1. Графическая часть	4
	Чертеж проекта планировки территории	5
	1.2. Текстовая часть.	6
	Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
	Исходные данные	7
	Сведения о границах устанавливаемых сервитутов	7
	Особо охраняемые природные территории	7
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, красные линии	7
	Положение об очередности планируемого развития территории	9
2.	Раздел 2. Проект межевания территории	10
	2.1. Графическая часть	10
	Чертеж проекта межевания территории	11
	2.2. Текстовая часть.	12
	Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания	13
	Образуемые земельные участки и их вид разрешенного использования	13
	Перечень координат характерных точек границ планируемых земельных участков	13

**Раздел 1. Проект планировки территории.
1.1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

ЧЕРТЁЖ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



:ЗУ1

- граница образуемого земельного участка

- устанавливаемые красные линии

Раздел 1. Проект планировки территории.
1.2. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории разработана на основании ответа администрации Черемховского муниципального образования о согласовании образования земельного участка. Документация разработана в отношении планировочной единицы- территории авто-заправочной станции, расположенной в п.Молочное, 60 м северо-восточнее ул.Рабочая,2.

Настоящим проектом предусматриваются действия по определению местоположения границ образуемых земельных участков, на которых планируется размещение объектов капитального строительства, изменяемых земельных участков.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

1. Генеральный план Зерновского муниципального образования, утвержденный решением Думы от 29.07.2013г. № 42;
2. Правила землепользования и застройки Зерновского муниципального образования, утвержденные решением Думы от 30.09.2013 № 45;
3. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020г. за №П/0412 об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков;
3. Горизонтальная съемка масштаба 1:500 выполненная в 2024г. ООО «ГеоИзыскания»;
4. Кадастровый план территории;
5. Данные государственного кадастра недвижимости.

СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ УСТАНОВЛИВАЕМЫХ СЕРВИТУТОВ

Согласно ст.23 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001г. может устанавливаться право ограниченного пользования чужим земельным участком – сервитут.

Границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения беспрепятственного подхода или подъезда ко всем без исключения земельным участкам, сохранности и создания нормальных условий эксплуатации объектов инженерно-технического обеспечения устанавливаются по части проездов, а так же в соответствии с границами охранных зон, с учетом принципа наименьшего обременения для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Настоящим проектом **установление публичных сервитутов не предусмотрено.**

ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Согласно данных генерального плана Зерновского муниципального образования, утвержденных решением Думы от 29.07.2013г. № 42; территория планировки и межевания, разработанная в отношении земельного участка, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального значения.

ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, КРАСНЫЕ ЛИНИИ

В соответствии с правилами землепользования и застройки Зерновского МО в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД - 1) допускается строительство с параметрами указанными в следующей таблице.

Таблица 1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды использования	параметры разрешенного строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Объекты административно-делового назначения. Объекты торгового назначения. Объекты культурно-досугового назначения. Объекты социально-бытового назначения. Объекты здравоохранения. Объекты соцобеспечения.	Количество этажей – 3 Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м. Максимальный процент застройки – 50. Размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением «Ж» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	Не допускается размещение объектов здравоохранения в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Объекты культового назначения	Высота – до 20 м. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.	
Объекты спортивного назначения	высота – до 30м. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м. Недопустимо перепрофилирование объектов. Максимальный процент застройки: см. примечание*	Не допускается размещение объектов спортивного назначения в санитарно-защитных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. За исключением спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории; (п.11 ст.1. Градостроительного кодекса РФ).

Согласно п.5, ст.43 Градостроительного кодекса РФ в документации по планировке территории отображаются линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии застройки). Каталог координат устанавливаемых красных линий приведён в Таблице 1. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства совпадают с границам проектируемого земельного участка.

Таблица 2. Каталог координат устанавливаемых красных линий.

№ п/п	X (м)	Y (м)
1	470063.22	3270721.11
2	470109.78	3270763.47

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

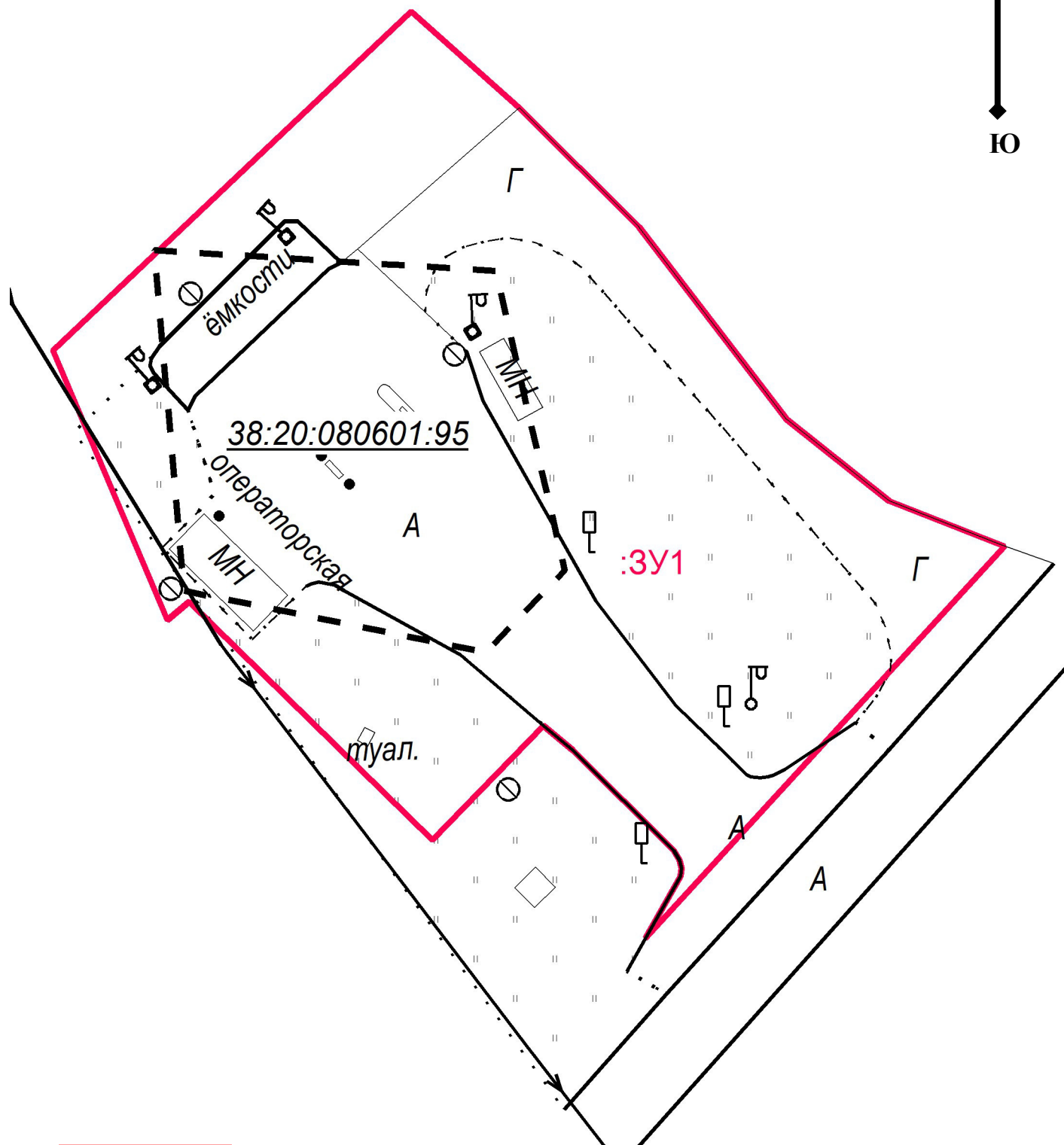
Планируемое развитие: удовлетворение нужд населения в заправке автомобилей топливом и строительство объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки Зерновского МО. Основные технико-экономические показатели планируемого развития территории приведены в Таблице 3.

Таблица 3. Техничко экономические показатели планируемого развития территории.

№п/п	Показатели	Единица измерения	Количество
1.	Территория		
1.1.	Площадь проектируемой территории	кв.м.	3289
1.2.	Общая площадь образуемых земельных участков с разрешённым использованием: заправка транспортных средств	кв.м.	3289

Раздел 2. Проект межевания территории.
2.1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЧЕРТЁЖ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



:3У1

- граница образуемого земельного участка

:95

- граница ликвидируемого земельного участка

Раздел 2. Проект межевания территории.
2.2. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЁН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.

Территория подлежащая разработке документации по планировке территории, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя земельный участок, указанный в *Таблице 4*, расположена вблизи северо-западной границы п.Молочное, Черемховского района, Иркутской области и соответствует границе этого земельного участка. Границы планируемой территории совпадают с границами проектируемого земельного участка, координаты которого указаны в Таблице 4.

. В соответствии с документами территориального планирования Зерновского муниципального образования в границах планируемой территории не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения.

Категория земель: земли населённых пунктов;

Муниципальное образование: Зерновское муниципальное образование;

Кадастровый квартал: 38:20:080601;

Площадь территории: 3289 кв.м..

ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИХ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Перечень земельных участков, а также их планируемый вид разрешенного использования в соответствии с утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» представлен в таблице 4.

Таблица 4. Ведомость образуемых и уточняемых земельных участков.

Условный номер образуемого или уточняемого земельного участка	Адрес	Категория земель	Разрешённое использование	Фактическая площадь земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	Иркутская обл., Черемховский район, п. Молочное, 60 м северо-восточнее ул. Рабочая, 2	Земли населённых пунктов	Заправка транспортных средств 4.9.1.1	3289	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 38:20:080601:95 с землями права на которые не разграничена

ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Каталог координат земельных участков приведён в таблице 5.

Таблица 5. Каталог координат земельных участков в системе МСК-38, зона 3

№ п/п	X (м)	Y (м)
3У1		
1	470073.80	3270730.44
2	470108.21	3270761.90
3	470112.17	3270751.78
4	470119.32	3270742.83
5	470136.23	3270729.88
6	470146.70	3270719.39
7	470155.15	3270709.90
8	470125.38	3270678.48
9	470101.72	3270688.52
10	470103.35	3270690.44
11	470082.43	3270711.75
12	470092.48	3270721.49
13	470090.28	3270724.06
14	470081.49	3270732.92
15	470080.63	3270733.42
16	470079.98	3270733.60
17	470079.24	3270733.52