



Общество с ограниченной ответственностью «Геометрия»

ИНН/КПП/ОГРН 2465346157/246501001/1222400008467

Адрес: 660032, г. Красноярск, ул. Белинского, зд. 8/88

тел. +7 (391) 215-05-15, +7 (923) 310-85-81,

e-mail: info@geom.pro / www.geom.pro

Шифр: 164-08-23

Заказчик: ООО «Битривер-А», ОГРН 1222400008038, ИНН 2452048940

Наименование объекта: Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области", расположенный по адресу Иркутская область, Тайшетский район, п. ж/д ст. Тамтачет

Проект межевания территории

**ТОМ II – Материалы по обоснованию
проекта межевания территории**

г. Красноярск, 2023



Общество с ограниченной ответственностью «Геометрия»

ИНН/КПП/ОГРН 2465346157/246501001/1222400008467

Адрес: 660032, г. Красноярск, ул. Белинского, зд. 8/88

тел. +7 (391) 215-05-15, +7 (923) 310-85-81,

e-mail: info@geom.pro / www.geom.pro

Шифр: 164-08-23

Заказчик: ООО «Битривер-А», ОГРН 1222400008038, ИНН 2452048940

Наименование объекта: Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области", расположенный по адресу Иркутская область, Тайшетский район, п. ж/д ст. Тамтачет

Проект межевания территории

ТОМ II – Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Исполнительный директор

Д. А. Степовой

Красноярск, 2023

Состав проекта:

Проект межевания:

А. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	№ листа	Инвентарный номер
Утверждаемая часть проекта межевания				
1	Чертёж межевания территории (основная часть)	1:1000	1	
Материалы по обоснованию проекта межевания				
2	Чертёж межевания территории (обосновывающая часть)	1:1000	2	

Б. Текстовые материалы:

Том I. Проект межевания территории. Утверждаемая часть. Инв. №

Том II. Проект межевания территории. Обосновывающая часть. Инв. №

В. Электронная версия:

СД-диск – материалы формата MicrosoftWord, JPEG, MID/MIF

Инв. №

Материалы на диске:

А. Графические материалы:

Утверждаемая часть проекта межевания				
1	Чертёж межевания территории (основная часть)	1:1000	1	
Материалы по обоснованию проекта межевания				
2	Чертёж межевания территории (обосновывающая часть)	1:1000	2	

Б. Текстовые материалы:

Том I. Проект межевания территории. Утверждаемая часть. Инв. №

Том II. Проект межевания территории. Обосновывающая часть. Инв. №

					Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области"	Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Содержание:

Введение.....	4
1. Перечень земельных участков, расположенных в проектируемых границах	6
2. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в проектируемых границах	6
3. Принципы подготовки проекта межевания территории	7
4. Характеристика образуемых и изменяемых земельных участков	7
5. Градостроительные регламенты	8
6. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9

Приложение: постановление Администрации муниципального образования «Тайшетский район» Иркутской области от 08.08.2023 г. №566

					Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области"	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Введение

Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области", расположенный по адресу Иркутская область, Тайшетский район, п. ж/д ст. Тамтачет выполнен на основании договора подряда от 08.08.2028 г. № 164 с ООО «Битривер-А», (ОГРН 1222400008038, ИНН 2452048940), на основании постановления Администрации муниципального образования «Тайшетский район» Иркутской области от 08.08.2023 г. №566.

Площадь в границах проектирования составляет 10245 кв. м.

При разработке проекта использовались следующие документы в области градостроительства:

1. Генеральный план Тамтачетского муниципального образования Тайшетского района Иркутской области (в ред. Решения от 27.04.2021 г. №104), утвержденный Решением Думы Тамтачетского муниципального образования от 15.11.2013 г. № 35;

2. Правила землепользования и застройки Тамтачетского муниципального образования Тайшетского района Иркутской области (в ред. решения от 26.02.2019 № 193), утвержденные Решением Думы Тамтачетского муниципального образования от 15.11.2013 г. № 36; от 20.06.2016 г. № 111; от 27.02.2017 г. № 136, от 30.10.2018 г. № 164.

Для проекта межевания Градостроительным кодексом РФ статьей 43, установлено следующее:

1. 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.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков;

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

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

5. 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.

					Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области"	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

6. 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 зон действия публичных сервитутов.

7. 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.

Проект межевания выполнен в соответствии требованиями законодательства, а также с учетом нормативно-правовых актов и санитарных норм, действующих на момент проектирования:

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ и иные действующие законодательные и нормативные акты, связанные с санитарными и экологическими ограничениями;

4. Региональные нормативы градостроительного проектирования Иркутской области, утвержденные Постановлением Правительства Иркутской области от 30.12.2014 № 712-пп; (в ред. постановления Правительства Иркутской области от 22.08.2022 № 652-пп "О внесении изменений в региональные нормативы градостроительного проектирования Иркутской области").

5. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденный приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 г. № 820, в части пунктов включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 г. № 1521;

					Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области"	Лист 5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

7. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 г. № 1034/пр;

8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;

9. Перечень сведений, подлежащих засекречиванию, Министерства экономического развития Российской Федерации, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 19.03.2008 г. № 1, с изменениями, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.07.2014 г. № 456-дсп;

10. Местные нормативы градостроительного проектирования Тамтачетского муниципального образования (в ред. Решения от 27.04.2021 г. №104), утверждённые Решением Думы Тамтачетского муниципального образования от 31.08.2015 г. № 84;

11. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020 г. № П/0412;

1. Перечень земельных участков, расположенных в проектируемых границах

Таблица 1 – Перечень земельных участков, расположенных в проектируемых границах

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, м².	Адрес	Разрешенное использование	Собственность	Правообладатель (правообладатели)
-	-	-	-	-	-	-

2. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в проектируемых границах

Таблица 2 – Перечень объектов капитального строительства, расположенных в проектируемых границах

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Назначение, Наименование	Адрес	Собственность	Правообладатель (правообладатели)
-	-	-	-	-	-

3. Принципы подготовки проекта межевания территории

Для проекта межевания Градостроительным кодексом РФ статьёй 43, установлено следующее:

1. 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.

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

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В составе данного Проекта межевания выполнен чертеж межевания территории, на котором отображены:

- 1) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 2) границы проектирования;
- 3) границы образуемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

4. Характеристика образуемых и изменяемых земельных участков

Границы земельных участков для размещения капитальных и некапитальных объектов устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Данный Проект межевания разрабатывается в рамках реализации проекта по размещению центра обработки данных в п. Тамтачет и предусматривает образование одного земельного участка в соответствии с основными характеристиками, указанными в Таблице 3.

					Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области"	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица 3 - Перечень и сведения о площади образуемых, сохраняемых земельных участков. Возможные способы их образования вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Условный номер образуемого земельного участка (номер части)	Кадастровый номер земельного участка/условный номер земельного участка (образован из)	Площадь образуемого/и зменяемого земельного участка, части земельного участка, кв.м.	Площадь исходного земельного участка, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования
:ЗУ1	-	10245	10245	Земли населенных пунктов	связь (код – 6.8)	Образование из земель неразграниченной государственной собственности

Земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, в границах проектирования отсутствуют.

5. Градостроительные регламенты

Границы образуемого участка полностью расположены в пределах территориальной зоны перспективного жилищно-гражданского строительства (РТ1), для которой в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) градостроительный регламент определен как идентичный жилым "Ж" и общественно-деловым "ОД" зонам, а также подлежащий уточнению в ходе разработки проектов планировки.

В настоящем случае формирование земельного участка осуществляется в целях размещения некапитального объекта, в связи с чем для соблюдения требований ПЗЗ и уточнения градостроительного регламента в границах зоны РТ1 разработан Проект межевания для территории площадью 10 245 кв. м.

Виды разрешенного использования для жилых и общественно-деловых зон в действующих ПЗЗ указаны согласно коду (числовое обозначение) и в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540.

Для каждой жилой "Ж" и общественно-деловой "ОД" зоны предусмотрен вид разрешенного использования **6.8 Связь**, что позволяет с учетом требований ПЗЗ определить (установить) данный вид разрешенного использования для образуемого земельного участка.

					Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области"	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

6. Зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с картой градостроительного зонирования в пределах данной территориальной зоны РТ1 установлены ограничения в использовании земельных участков в виде санитарно-защитной зоны железной дороги, отображенной в графической части материалов обоснования. Однако границы данной ЗОУИТ не пересекают границ проектирования и образуемого участка. Согласно сведениям ЕГРН для данной территории ЗОУИТ отсутствуют.

					Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области"	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Условные обозначения:

- :3Y1** - граница образуемого земельного участка и его условный номер
- PT1** - границы проектирования
- :579** - условная граница территориальной зоны и её обозначение
- :14** - существующие объекты капитального строительства, сведения о границах которых содержатся в ЕГРН
- 38:14:...** - границы зон с особыми условиями использования территорий
- 38:14:...** - номер кадастрового квартала

						164-08-23			
						Иркутская область, Тайшетский район, п. ж/д ст. Тамтачет			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области"	Стадия	Лист	Листов
Кад. инж.		Герасименко					ПМТ	2	2
						Чертёж межевания территорий Обосновывающая часть. М 1:1000	ООО "Геометрия" РМК Group г. Красноярск, 2023 г.		
Н. контр.		Степовой							

Российская Федерация
Иркутская область
Муниципальное образование «Тайшетский район»
АДМИНИСТРАЦИЯ РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от " 8 " августа 2023 года

№ 566

О подготовке проекта межевания территории

В целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры, руководствуясь статьями 41, 43, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", законом Иркутской области от 3 ноября 2016 года № 96-ОЗ "О закреплении за сельскими поселениями Иркутской области вопросов местного значения", статьями 22, 45 Устава муниципального образования "Тайшетский муниципальный район Иркутской области", администрация Тайшетского района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Подготовить проект межевания территории для размещения объекта "Размещение центра обработки данных в поселке Тамтачет Тайшетского района Иркутской области", расположенный по адресу Иркутская область, Тайшетский район, п. ж/д ст. Тамтачет (приложение).

2. Обществу с ограниченной ответственностью "Битривер-А":
разработать проект межевания территории в соответствии с требованиями статей 41, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
разработанный проект межевания территории предоставить на утверждение в администрацию Тайшетского района.

3. Начальнику организационно – контрольного отдела Управления делами администрации Тайшетского района Бурмакиной Н.Н. опубликовать настоящее постановление в Бюллетене нормативных правовых актов Тайшетского района "Официальная среда" в течение трех дней со дня принятия настоящего постановления.

4. Начальнику отдела информатизации Управления делами администрации Тайшетского района Жамову Л.В. разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Тайшетского района в течение трех дней со дня принятия настоящего постановления.

И.о. мэра Тайшетского района



М. В. Малиновский