



- > ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО
- > ОФОРМЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ
- > ОЦЕНКА

ООО «Дело»
664001, г. Иркутск
ул. Рабочего Штаба, 1/7
Тел/факс: 781-179
781-176
e-mail: deloirk@mail.ru

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории, проект межевания территории, предусматривающий размещение линейного объекта: «Строительство водопровода р.п. Маркова Иркутского района (внутриквартальные сети)»

Иркутская область Иркутский район
Марковское муниципальное образование
р.п. Маркова

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка

Заказчик проекта:
Марковское муниципальное образование

Разработчик проекта:
ООО «Дело» в лице директора


С. М. Макаревич


ИРКУТСК 2021 г.

Содержание

Обозначение	Наименование	Нумерация
	Состав проектной документации	2
	Состав коллектива	3
01-20-ДП-К4-ТМ	Введение	4
	1. Обоснование положений по определению границ образуемых и изменяемых земельных участков	5
	1.1 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	5
	1.2 Обоснование способа образования земельного участка	5
	1.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	5
	1.4 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	5
	Приложение	6
	Приложение 1. Техническое задание	7

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						01-20-ДП-Р4			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Директор		Макаревич С.М.	Макаревич	04.21	Содержание		Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Жуковская С.В.	Жуков	04.21				1	3
Нормоконтроль		Макаревич С.М.	Макаревич	04.21			ООО «ДЕЛО»		

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Количество страниц/листов
Проект планировки территории			
		Основная часть проекта планировки	
1	01-20-ДП-Р1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть	11
	01-20-ДП-1	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж красных линий М 1:1500	7
2	01-20-ДП-Р2	Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов	13
		Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
3	01-20-ДП-Р3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	19
	01-20-ДП-3	Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:10 000	1
	01-20-ДП-Р3	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств М 1:1500	8
	01-20-ДП-Р3	Схема конструктивных и планировочных решений М 1:1500.	6
4	01-20-ДП-Р4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	143
Проект межевания территории			
		Основная часть проекта межевания	
5	01-20-ДП-Р1	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть	12
	01-20-ДП-1	Чертеж межевания территории М 1:1500	8
6	01-20-ДП-Р2	Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть	76
		Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
7	01-20-ДП-Р3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	12
	01-20-ДП-3	Чертеж 1. Чертеж, отображающий границы муниципальных образований, населенных пунктов, границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1500	8
8	01-20-ДП-Р4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	14

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

01-20-ДП-Р4

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Макаревич С.М.	<i>Макаревич</i>	04.21		
Исполнитель	Жуковская С.В.	<i>Жуковская</i>	04.21		
Нормоконтроль	Макаревич С.М.	<i>Макаревич</i>	04.21		

Состав проектной
документации

Стадия	Лист	Листов
	1	2

ООО «ДЕЛО»

Состав коллектива

в разработке проекта планировки территории, проекта межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта: «Строительство водопровода р.п. Маркова Иркутского района (внутриквартальные сети)», принимали участие:

Градостроительная часть	
Директор	С. М. Макаревич
Начальник отдела землеустройства	С.В. Жуковская
Сопровождение ГИС (геоинформационные системы) транспорт, электроснабжение, телефонизация, радиофикация и телевидение, водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация, теплоснабжение	
Кадастровый инженер	Е. И. Ключева

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	01-20-ДП-Р4	Лист
							3
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

Введение

Разработка проекта межевания территории, предназначенной для размещения линейного объекта: «Строительство водопровода р.п. Маркова Иркутского района (внутриквартальные сети)» осуществляется на основании договора №49-20 от 30 ноября 2020 г. между ООО «Дело» и Администрацией Марковского муниципального образования.

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

Основанием для разработки проекта межевания территории являются:

– Постановление Администрации Марковского муниципального образования от 10 декабря 2020 г. № 1621 «О подготовке проекта планировки, проекта межевания территории для размещения объекта: «Строительство водопровода р.п. Маркова Иркутского района (внутриквартальные сети)»»;

– Договор на выполнение работ №49-20 от 30 ноября 2020 г.

Проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями следующих нормативно-технических документов:

– Градостроительный кодекс Российской Федерации;

– Земельный кодекс Российской Федерации;

– Жилищный кодекс Российской Федерации;

– Проект внесения изменений в генеральный план Марковского муниципального образования Иркутского района Иркутской области (утверждён решением Думы Марковского муниципального образования № 26-109/Дгп от 14 мая 2019 г.);

– Постановление от 12 мая 2017 года N 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов (с изменениями на 26 августа 2020 года)»;

– СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– Федеральным законом от 22 июля 2008 года №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

– Федеральный закон № 221-ФЗ от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости»;

– Федеральный закон № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

– РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

– Иные нормативные правовые акты.

Согласовано			

Взам. инв. №	

Подп. и дата	

Инв. № подл.	

							01-20-ДП-Р4		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Пояснительная записка		
Директор	Макаревич С.М.	04.21							
Исполнитель	Жуковская С.В.	04.21							
Нормоконтроль	Макаревич С.М.	04.21							
							ООО «ДЕЛО»		

1. Обоснование положений по определению границ образуемых и изменяемых земельных участков

1.1 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

Отвод земельных участков (полосы отвода) на период строительства (временный), который представляет собой территорию вдоль запроектированной трассы, необходимую для выполнения комплекса подготовительных, земляных, строительно-монтажных работ, обозначенную условными линиями, проведенными параллельно оси трассы. Параметры границы полосы отвода (временный отвод) приняты по границам рабочей зоны работы строительных механизмов по проекту организации строительства (ПОС).

Законодательством не установлены требования к предельным параметрам земельных участков, предназначенных для размещения водопроводов.

1.2 Обоснование способа образования земельного участка

Образование земельных участков проводится в соответствии со ст 11.1 ЗК РФ и в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ

1.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Параметры границы полосы отвода (временный отвод) приняты по границам рабочей зоны работы строительных механизмов по проекту организации строительства (ПОС) шириной 3,2-6,5 м вдоль оси трубопровода.

1.4 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии со ст 23.Земельного кодекса РФ устанавливается право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут).

ЗК РФ Статья 39.37. Цели установления публичного сервитута п 1. В порядке, предусмотренном настоящей главой, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:

1) размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения).

Взам. инв. №	присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения).						Лист
Подп. и дата	01-20-ДП-Р4						5
Инв. № подл.							
	Изм.	Кол. уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата	

ПРИЛОЖЕНИЕ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							01-20-ДП-Р4	Лист
										6
			Изм.	Кол. уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата		



ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ
документации по планировке территории, предусматривающей
размещение линейного сооружения:

**«Строительство водопровода в р.п. Маркова Иркутского района
(внутриквартальные сети)»**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							01-20-ДП-Р4	Лист
										7
			Изм.	Кол. уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата		

(ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАДАНИЕ)

п/п	Наименование разделов	Содержание
1.	Вид градостроительной документации	Разработка документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейного объекта
2.	Основание для разработки градостроительной документации	Основанием для разработки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейного объекта, является Градостроительный кодекс РФ, генеральный план, правила землепользования и застройки, муниципального образования.
3.	Источник финансирования работ	Марковское МО
4.	Заказчик (полное и сокращенное наименование)	Марковское муниципальное образование
5.	Разработчик градостроительной документации (полное и сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Дело» (ООО «Дело»)
6.	Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации	Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; Постановление Правительства РФ от 12.05.2017г. № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»; Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы. В процессе подготовки документации по планировке территории, при необходимости подготовить предложения по внесению изменений в существующие документы территориального планирования, правила землепользования и застройки муниципальных образований;
7.	Описание проектируемой территории с указанием ее наименования и основных характеристик	Иркутская область, Иркутский район, Марковское МО. Документация по планировке территории, предусматривающая размещение линейного объекта, разрабатывается в границах санитарно-охранной зоны линейного объекта. Вид планируемого к размещению линейного объекта: Водопроводная сеть; Место расположения планируемого к размещению линейного объекта, технико-экономические характеристики линейного объекта отражены в рабочем проекте, который является неотъемлемой частью договора заключенного с ООО «Дело»: № 49-20 от 30.10.2020;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата	01-20-ДП-Р4			8

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

8.	Цель разработки и задачи проекта	1. Цель – обеспечение процесса архитектурно - строительного проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию планируемого к размещению линейного объекта. 2. Задачи: - определение зоны планируемого размещения линейного объекта в соответствии с документами территориального планирования Марковского МО. - определение границ формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическому или юридическому лицу для строительства, планируемого к размещению линейного объекта; - определение границ земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта федерального/регионального/местного значения; - разработка проекта зоны с особыми условиями использования территории планируемого к размещению линейного объекта; - создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности; - обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.
9.	Состав проекта	Содержание проекта планировки и межевания территории должно соответствовать ст. 42, 43 Градостроительного кодекса РФ, постановления Правительства РФ от 12.05.2017г. № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов». Проекты планировки и межевания территории должны включать: - Основную часть – графические материалы, текстовые материалы (в виде пояснительной записки) - Материалы по обоснованию – графические материалы (в виде схем), результаты инженерных изысканий, текстовые материалы (пояснительная записка). Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территорий. Проект межевания территории, предназначенной для размещения линейного объекта, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения линейного объекта.
10.	Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для градостроительной документации	Состав основной и дополнительной исходной информации формируется Разработчиком и согласовывается Заказчиком. Дополнительная исходная информация предоставляется Заказчиком по письменному запросу Разработчика на предоставление дополнительной исходной информации, необходимой для разработки проекта. Дополнительная исходная информация, находящаяся в распоряжении Заказчика, предоставляется Заказчиком в течение 3 дней с момента поступления письменного запроса Разработчика на предоставление дополнительной исходной информации, необходимой для разработки проекта. Моментом поступления запроса является дата регистрации Заказчиком входящего письма Разработчика, содержащего запрос на предоставление дополнительной исходной информации

Изм.	Кол. уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата	01-20-ДП-Р4	Лист
							9

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата	01-20-ДП-Р4			10

11.	Основные требования к содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки градостроительной документации, последовательность и сроки выполнения работы	Этапы разработки. 1. Первый этап: 1.1. Сбор исходных данных. 1.2. Выполнение инженерно-геодезических изысканий. 1.3. Обобщение полученных текстовых и графических материалов посредством: - создания обобщенной информационной базы данных об объектах градостроительной деятельности на проектируемой территории; По итогам первого этапа Заказчику предоставляются графические материалы (в виде карт), содержащие сводную информацию о состоянии соответствующей территории и об ограничениях ее использования. 2. Второй этап: 2.1. Разработка проекта планировки и межевания территории, предусматривающего размещение линейного объекта. 2.2. Согласование проекта планировки и межевания территории, предусматривающего размещение линейного объекта с Заказчиком. 2.3. Утверждение проекта планировки и межевания территории в органах местного самоуправления. 2.4 Получение Постановления об утверждении проектов планировки и межевания территорий в органах местного самоуправления. По итогам второго этапа Заказчику предоставляется доработанный с учетом результатов согласований и проверок проект планировки и межевания территории, Постановление об утверждении проекта планировки и межевания территории. Последовательность и сроки выполнения работы. Определяются договором подряда. Состав проекта планировки и межевания территории: <u>Основная часть проекта планировки включает в себя:</u> Графическая часть: - чертеж красных линий; -чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта; - чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов. Положение о размещении линейных объектов (текстовая часть): -наименование, основные характеристики, назначение линейных объектов; - перечень субъектов РФ, перечень муниципальных районов, городских округов, в составе субъектов РФ, перечень поселений, населенных пунктов, на территориях которых устанавливаются зоны планируемого размещения линейных объектов; - перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов или линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству); - информацию о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия;
-----	---	--

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата	01-20-ДП-Р4			11

		<u>Материалы по обоснованию проекта планировки включают в себя:</u> Графическая часть: -- схема расположения элемента планировочной структуры; - схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории; - схема границ территорий объектов культурного наследия; - схема границ зон с особыми условиями использования территорий; - схема конструктивных и планировочных решений; Пояснительная записка (текстовая часть): - описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории; - обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов; - обоснование определения границ зон планируемых для размещения линейных объектов, зон при переносе (переустройству) линейных объектов; Обязательным приложением к Пояснительной записке по обоснованию проекта планировки территории являются: - материалы и результаты инженерных изысканий; - программа и задание на проведение инженерных изысканий; - исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории; - решение о подготовке документации по планировке территории с приложением задания. <u>Основная часть проекта межевания включает в себя:</u> Текстовая часть: - перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, способы их образования; - перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; - вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с проектом планировки; Графическая часть: - границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры; - красные линии, утвержденные проектом планировки или красные линии утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории; - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; - 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; - границы зон действия публичных сервитуты;
--	--	---

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата	01-20-ДП-Р4			12

		<u>Материалы по обоснованию проекта межевания включают в себя:</u> Графическая часть: - границы существующих земельных участков; - границы зон с особыми условиями использования территорий; - местоположение существующих объектов капитального строительства; - границы особо охраняемых природных территорий; - границы территорий объектов культурного наследия; Текстовая часть: В проекте межевания территории должны быть указаны: - площади образуемых и изменяемых земельных участков и их частей; - образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования; - вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории; Основные требования к форме представляемых материалов. Графические материалы основной части проекта планировки, предусматривающих размещение линейного объекта, могут выполняться в масштабах 1:1000 - 1:2000 (с учетом обеспечения наглядности чертежей). Чертеж межевания, предусматривающий размещение линейного объекта, может выполняться в масштабах 1:500 - 1:2000 (с учетом обеспечения наглядности чертежей). Графические материалы материалов по обоснованию проекта планировки и межевания, предусматривающих размещение линейного объекта, могут выполняться в масштабах 1:1000 - 1:2000 (с учетом обеспечения наглядности графических материалов). Ориентировочный план трассы планируемых к размещению линейного объекта может выполняться в масштабах 1:500 - 1:2000 (с учетом обеспечения наглядности чертежей). Схема расположения элемента планировочной структуры может выполняться в 1:5000, 1:50000 (с учетом обеспечения наглядности графических материалов). Текстовые материалы на бумажных носителях предоставляются в брошюрованном виде на листах формата А4 - 3 экз. Графические материалы на бумажных носителях предоставляются на форматах кратного от А2 до А0 (выбранный формат должен обеспечивать наглядность) на бумажной основе - 3 экз. Электронные версии текстовых и графических материалов проекта предоставляются на DVD или CD диске - 3 экз. Текстовые материалы должны быть представлены в текстовом формате DOC, PDF. Графические материалы проекта должны быть представлены в векторном виде в формате ГИС Панорама (SXF и RSC) местной системе координат, установленной в соответствии с действующим законодательством.
--	--	---

12.	Порядок согласования, обсуждения и утверждения градостроительной документации	1. После принятия Решения о разработке документации по планировке территории, Заказчик уведомляет об этом органы местного самоуправления; 2. Согласования выполняются Разработчиком в объёме, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Заданием на проектирование; 3. Разработчик отвечает на замечания и предложения, полученные в ходе проверки и согласования проекта Заказчиком, готовит аргументированные обоснования отклонения поступивших замечаний и предложений, корректирует проект планировки и межевания территории. 4. Утверждение документации по планировке территории выполняется Разработчиком при участии Заказчика в установленном порядке с учётом условий для проектирования объектов на данной территории.
-----	---	---

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01-20-ДП-Р4				13