

ООО «ГеоКадастр»

Свидетельство № СП-153/18 от 22.01.2018г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Проект межевания территории в границах кадастровых кварталов
76:11:150105 и 76:11:150106 п. Рязанцево, Переславского района,
Ярославской области, ограниченная пер. Октябрьский, ул. Большая
Октябрьская, ул. Советская**

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

г. Переславль - Залесский
2026 г.

ООО «ГеоКадастр»

Свидетельство № СП-153/18 от 22.01.2018г.

Заказчик : Малхасян Г.Д.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Проект межевания территории в границах кадастровых кварталов
76:11:150105 и 76:11:150106 п. Рязанцево, Переславского района,
Ярославской области, ограниченная пер. Октябрьский, ул. Большая
Октябрьская, ул. Советская**

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Директор ООО «ГеоКадастр»

А.В. Эдельман

Главный архитектор проекта

И.В. Эдельман

г. Переславль - Залесский
2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 4. Текстовая часть		
1	Общие Данные	2-3
2	Общая информация о земельных участках в границах кадастрового квартала	4
3	Общая информация о зонах с особыми условиями использования территорий,	4
4	Перечень используемых нормативно-технических документов	5-6

1. Общие данные

Подготовка проекта межевания территории в границах кадастровых кварталов 76:11:150105 и 76:11:150106 п. Рязанцево, Переславского района, Ярославской области, ограниченная пер. Октябрьский, ул. Большая Октябрьская, ул. Советская (площадь планируемой территории ориентировочно составляет 12,78 га.), в рамках заключенного договора при использовании :

-Топографической съемки территории квартала в масштабе 1:500, выполненной ООО «ГеоКадастр»

- Кадастрового плана территории квартала (КПТ) от 07.04.2026г.

Проект разработан в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости МСК -76;

Проектом межевания территории устанавливаются границы земельных участков: вновь образованных на неиспользуемой, свободной от прав территории квартала.

Проектные решения проекта межевания территории предусматривают образование земельного участка из существующего земельного участка путем перераспределения с землями государственная собственность на которые не разграничена. Работы по межеванию земельных участков проводятся в соответствии с Земельным кодексом РФ, ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Градостроительным Кодексом РФ, Лесным Кодексом РФ, Водным Кодексом РФ.

Земельные участки в границах планировочной структуры образованы с учетом ранее поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков.

Способ образования земельных участков:

- 1) ЗУ-1 образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 11.3 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020), путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
- 2) ЗУ-2,3,4 образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 11.3 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020)
- 3) Земельный участок с КН 76:11:150106:112 – исправление реестровой ошибки
- 4) Остальные участки- уточнение местоположения границ земельного участка.

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области,

утвержденным решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.01.2023 № 2, территория отнесена к территориальным зонам:

Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города,

ОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения.

ОД-2– зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.

ИТ-1- Зона инженерной и транспортной инфраструктур.

Согласно Генеральному плану городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденному решением Переславль-Залесской городской Думы от 24.12.2020 № 126, территория проектирования расположена:

- в функциональных зонах - «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»,

«Зона специализированной застройки», «Многофункциональная общественно-деловая зона», «Зона транспортной инфраструктуры».

-инженерные сети: теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, газ, электросети;

-зоне ЧС техногенного характера;

Инженерно-геологические ограничения -отсутствуют;

- Красные линии- не установлены.

Проектом не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Проектом не предусматривается образование частных и публичных сервитутов на земельных участках.

Резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд земель не предусматривается. **Образуемые земельные участки подлежат отнесению к категории земель - земли населенных пунктов.**

Образуемые земельные участки имеют вид разрешенного использования согласно Приложению «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков» к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 30 июля 2021 года).

В результате выполнения проекта межевания территории:

- 1) ЗУ-1 образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 11.3 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020), путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
- 2) ЗУ-2,3,4 образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 11.3 «Земельного

кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020)

- 3) Земельный участок с КН 76:11:150106:112 – исправление реестровой ошибки
- 4) Остальные участки- уточнение местоположения границ земельного участка.

- установлена красная линия.

2. Общая информация о земельных участках в границах территории проектирования, внесенных в государственный кадастр недвижимости:

В настоящее время на территории проектирования учтено в государственном кадастре недвижимости 58 земельных участка.

3. Общая информация о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях, о земельных участках, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, о береговых линиях (границе водного объекта), единицах кадастрового деления:

Таблица 1

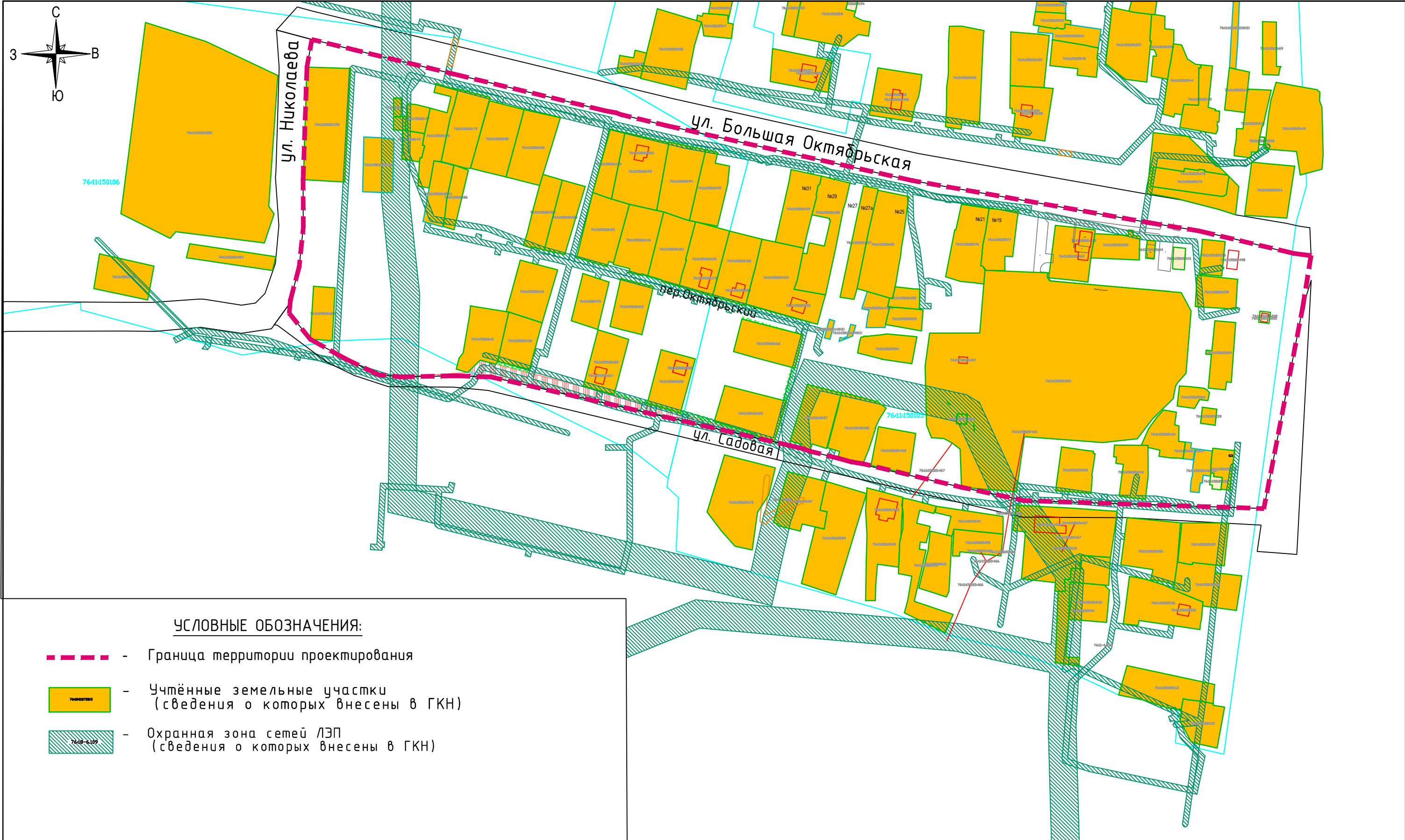
Номер п/п	Реестровый (учетный, условный) номер	Индивидуальное обозначение зоны или территории, тип и наименование водного объекта, наименование единицы кадастрового деления
1	2	4
1	76:11-6.77	ЗОУИТ Охранная зона ВЛ-10 кВ "№5 ПС Рязанцево", Ярославская область, Переславский район
2	76:11-6.1725	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)
3	76:11-6.998	ЗОУИТ Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) здание

		трансформаторной подстанции с.Рязанцево
4	76.11.2.251	ЗОУИТ охранная зона ВЛ-0,4 кВ ф 5 пс Рязанцево
5	76.11.2.247	ЗОУИТ охранная зона ВЛ-0,4 кВ ф 5 пс Рязанцево дл.0,71




4. Перечень используемых нормативно-технических документов

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации»;
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
5. Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
6. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;
7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 21.10.2020 № П/0391 «Об установлении порядка уведомления правообладателями объектов недвижимости, на которых находятся пункты государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, а также лицами, выполняющими геодезические и картографические работы, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, о случаях повреждения или уничтожения пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети»;
8. ГКИНП-02-033-82. Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500 (утв. ГУГК СССР 05 октября 1979 года);

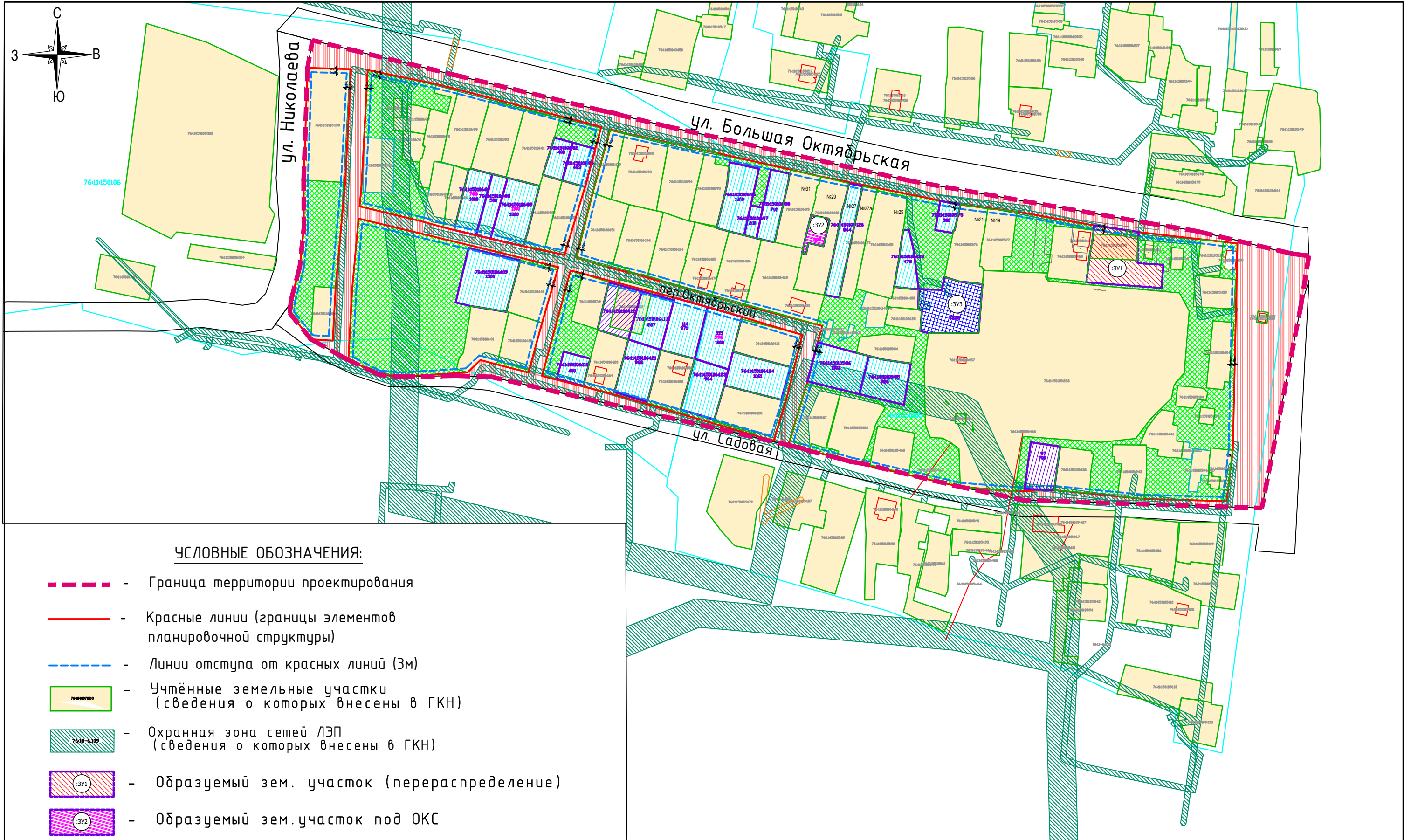
9. Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08 апреля 1996 года;
10. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
11. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
12. Местные нормативы градостроительного проектирования Переславль-Залесского муниципального округа Ярославской области, утвержденные решением Думы Переславль-Залесского муниципального округа от 07.08.2025 № 75;
13. Генеральный план городского округа город Переславль-Залесский, утвержденный решением Переславль-Залесской городской Думы от 24.12.2020 № 126;
14. Правила землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденным решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.01.2023 № 2;
15. Правила благоустройства территории городского округа города Переславля-Залесского, утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 11.07.2024 № 53;
16. Действующие технические регламенты, СанПиН, СП, СНиП;
Иная нормативно-правовая и методическая база.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница территории проектирования
-  - Учтённые земельные участки (сведения о которых внесены в ГКН)
-  - Охранная зона сетей ЛЭП (сведения о которых внесены в ГКН)

						2024-11-27-ПМТ			
						Проект по внесению изменений проект межевания территории в границе кадастровых кварталов 76:11:150105 и 76:11:150106 п. Рязанцево, Переславского района, Ярославской области, ограниченная пер. Октябрьский, ул. Большая Октябрьская, ул. Советская.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Эдельман А.В.					П	1	
ГАП		Эдельман И.В.							
Разработал		Эдельман И.В.				Схема границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства. М 1:2000	ООО "ГеоКадастр"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проектирования
- Красные линии (границы элементов планировочной структуры)
- Линии отступа от красных линий (3м)
- Учтённые земельные участки (сведения о которых внесены в ГКН)
- Охранная зона сетей ЛЭП (сведения о которых внесены в ГКН)
- Образуемый зем. участок (перераспределение)
- Образуемый зем.участок под ОКС
- Образуемый зем. участок под ОКС (многокв.жил дом)
- Уточняемые земельные участки
- Исправление реестровой ошибки
- Территория планируемая под перераспределение
- Земли общего пользования

						2024-11-27-ПМТ		
						Проект по внесению изменений проект межевания территории в границе кадастровых кварталов 76:11:150105 и 76:11:150106 п. Рязанцево, Переславского района, Ярославской области, ограниченная пер. Октябрьский, ул. Большая Октябрьская, ул. Советская.		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист
Директор			Эдельман А.В.				П	2
ГАП			Эдельман И.В.					
Разработал			Эдельман И.В.			Схема границ зон с особыми условиями использования территорий и особо охраняемых природных территорий. М 1:2000	ООО "ГеоКадастр"	