|  |
| --- |
| **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  **«РЕГИОН-ГЕО» (ООО «РЕГИОН-ГЕО»)**  ЗАКАЗЧИК: Гарагашев Г.Н. УТВЕРЖДЕНО  Постановлением Администрации Еткульского муниципального района Челябинской области  от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_  **Проект межевания территории для перераспределения земельного участка с кадастровым номером: 74:07:1000036:119, расположенного по адресу: Челябинская область, р-н Еткульский, с.Еманжелинка, ул.Южная, д.1б и территории, прилегающей с юго-западной стороны к земельному участку**  **ТОМ №1.**  **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**  **ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.**  **Челябинск 2024 г.** |

ООО «Регион-Гео» г. Челябинск. 2024г

|  |
| --- |
| **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  **«РЕГИОН-ГЕО» (ООО «РЕГИОН-ГЕО»)**  ЗАКАЗЧИК: Гарагашев Г.Н.  **Проект межевания территории для перераспределения земельного участка с кадастровым номером: 74:07:1000036:119, расположенного по адресу: Челябинская область, р-н Еткульский, с.Еманжелинка, ул.Южная, д.1б и территории, прилегающей с юго-западной стороны к земельному участку**  **ТОМ №1.**  **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**  **ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.**  **Руководитель направления А. С. Богданов**  **Главный инженер проекта О. Р. Саляхов**  **Челябинск 2024 г.** |

ООО «Регион-Гео» г. Челябинск. 2024г

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Наименование** |
| 1 | Том 1. Основная часть проекта межевания территории.  Текстовая часть. |
| 2 | Том 2. Основная часть проекта межевания территории.  Графическая часть. |
| 3 | Том 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. |

**Состав проекта межевания территории**

**Содержание**

| **Наименование** | **Лист** |
| --- | --- |
| **ТОМ №1.**  **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**  **ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.** | |
| 1. Общая часть | 5 |
| 2. Перечень и сведения о площади, виде разрешенного использования образуемого земельного участка, в том числе возможный способ образования | 11 |
| 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования | 13 |
| 4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд | 13 |
| 5. Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков | 13 |
| 6. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания | 14 |

1. **Общая часть**

Проект межевания территории для перераспределения земельного участка с кадастровым номером: 74:07:1000036:119, расположенного по адресу: Челябинская область, р-н Еткульский, с.Еманжелинка, ул.Южная, д.1б и территории, прилегающей с юго-западной стороны к земельному участку разработан в соответствии со следующими нормативными актами:

1. Постановлением Администрации Еткульского муниципального района от 05.09.2024 № 1116;
2. Градостроительным кодексом РФ;
3. Земельным кодексом РФ;
4. Генеральным планом Еманжелинского сельского поселения Еткульского муниципального района Челябинской области;
5. Правилами землепользования и застройки Еманжелинского сельского поселения Еткульского муниципального района Челябинской области;
6. Федеральным законом от 13.07.2015 №218 «О государственной регистрации»;
7. Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования»;
8. Кадастровый план территории от 27.03.2023 № б/н;
9. Выписка из ЕГРН от 14.10.2024 № КУВИ-001/2024-253355619.

**Цель проекта**

Определение местоположения границ образуемого земельного участка в соответствии с нормативными правовыми документами, принимая во внимание фактическое землепользование, определяемое по итогам выезда на местность.

**Фрагмент карты градостроительного зонирования**

|  |
| --- |
|  |
| граница территории межевания |

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Еманжелинского сельского поселения, со сведениями ЕГРН, территория расположена в Зоне транспортной инфраструктуры (Т) Еманжелинского сельского поселения Еткульского муниципального района, реестровый № 74:07-7.202.

**ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)**

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта.

**Виды разрешенного использования земельных участков**

**и объектов капитального строительства**

1. **Основные виды разрешенного использования:**

1.1. Хранение автотранспорта (2.7.1):

- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места.

1.2. Коммунальное обслуживание (3.1):

- размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.

1.2.1. Предоставление коммунальных услуг (3.1.1):

- размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).

1.2.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2):

- размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

1.3. Служебные гаражи (4.9):

- размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

1.4. Объекты дорожного сервиса (4.9.1):

- размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4.

1.4.1. Заправка транспортных средств (4.9.1.1):

- размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

1.4.2. Обеспечение дорожного отдыха(4.9.1.2):

- размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

1.4.3. Автомобильные мойки(4.9.1.3):

- размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

1.4.4. Ремонт автомобилей(4.9.1.4):

- размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

1. 5. Автомобильный транспорт (7.2):

- размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 7.2.1- 7.2.3.

1.5.1. Размещение автомобильных дорог (7.2.1):

- размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;

- размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения.

1.5.2. Обслуживание перевозок пассажиров(7.2.2):

- размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6.

1.5.3. Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3):

- размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту.

1.6. Земельные участки (территории) общего пользования (12.0):

- земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201).

1.6.1. Улично-дорожная сеть (12.0.1):

- размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;

- размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10271), [4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049), [7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

1.6.2. Благоустройство территории (12.0.2):

- размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

1.7. Магазины (4.4):

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

**2. Условно разрешенные виды использования:**

2.1. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2):

- размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2;

- размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

2.2. Рынки (4.3):

- размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;

- размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

2.3. Банковская и страховая деятельность (4.5):

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.

2.4. Общественное питание (4.6):

- размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

2.5. Спорт (5.1):

- размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.2, 5.1.4.

2.5.1. Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2):

- размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях.

2.5.2. Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4):

- размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища).

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

3.1.Трубопроводный транспорт (7.5):

- размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.

**Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,**

**реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков** | |
| Виды разрешенного использования | Максимальный размер земельного участка, кв.м. |
| Для всех видов разрешенного использования земельных участков | Не подлежит установлению |
| Виды разрешенного использования | Минимальный размер земельного участка, кв.м |
| Для всех видов разрешенного использования земельных участков | Не подлежит установлению |
| **Этажность зданий, сооружений:** | |
| максимальная | Не подлежит установлению |
| минимальная |
| **Процент застройки:** | |
| максимальный: | Не подлежит установлению |
| минимальный: |
| **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:** | |
| 1.расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки  - при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СП 51.13330  2.расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки  **Примечание:** при превышении указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин. | не менее 50 м  не менее 25 м.  не более 25 м  (не менее 10 м.) |
| **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| - изъяты из оборота земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования  - ограничиваются в обороте земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, расположенных в границах закрытых административно-территориальных образований  - сделки с недвижимым имуществом совершаются с учетом требований Закона РФ от 14.07.1992г. № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» | Пункт 4 статьи 27 Земельного кодекса РФ  Пункт 5 статьи 27 Земельного кодекса РФ  Пункт 2 статьи 8 Закона РФ от 14.07.1992г. № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» |

1. **Перечень и сведения о площади, виде разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

В нижеприведенной таблице 1 информация о земельных участках, подлежащих образованию

Таблица 1. Перечень образуемых земельных участков

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ участка на Чертеже межевания** | **Объект** | **Вид разрешенного использования** | | **Площадь исходного земельного участка кв.м.** | **Проектируемая площадь земельного участка кв.м.** | **Возможные/рекомендуемые способы образования земельных участков** | **Вид разрешенного использования образуемого земельного участка** |
| **В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков** | **В соответствии с Правилами землепользования и застройки** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| 1 | 74:07:1000036:119 | 4.4  4.6 | Для эксплуатации кафе и магазина | 569 | 1293 | Образование земельного участка (:ЗУ1) путем перераспределения ЗУ 74:07:1000036:119 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Магазины (4.4)  Общественное питание (4.6) |
| 2 | 74:07:1000036 | - | Земли общего пользования | 724 |

**Примечание: Земельные участки на территории проекта межевания относятся к категории земель «Земли населенных пунктов»**

**3.** **Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования**

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования проектом межевания территории не предусматривается.

**4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Образование земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом межевания территории не предусматривается.

**5. Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка**

**Система координат МСК-74, зона 2**

| **Номер точки** | **Координаты, м** | |
| --- | --- | --- |
| **X** | **Y** |
| **:ЗУ1** | | |
| 1 | 565100.02 | 2317342.13 |
| 2 | 565102.27 | 2317351.97 |
| 3 | 565105.34 | 2317368.86 |
| 4 | 565131.19 | 2317366.66 |
| 5 | 565131.62 | 2317369.63 |
| 6 | 565105.92 | 2317371.89 |
| 7 | 565082.58 | 2317376.10 |
| 8 | 565083.22 | 2317377.81 |
| 9 | 565084.28 | 2317389.06 |
| 10 | 565082.88 | 2317389.06 |
| 11 | 565068.82 | 2317390.97 |
| 12 | 565069.29 | 2317376.53 |
| 13 | 565068.93 | 2317348.94 |
| 1 | 565100.02 | 2317342.13 |

**6. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания**

**Система координат МСК-74, зона 2**

| **Номер точки** | **Координаты, м** | |
| --- | --- | --- |
| **X** | **Y** |
| 1 | 565100.02 | 2317342.13 |
| 2 | 565102.27 | 2317351.97 |
| 3 | 565105.34 | 2317368.86 |
| 4 | 565131.19 | 2317366.66 |
| 5 | 565131.62 | 2317369.63 |
| 6 | 565105.92 | 2317371.89 |
| 7 | 565082.58 | 2317376.10 |
| 8 | 565083.22 | 2317377.81 |
| 9 | 565084.28 | 2317389.06 |
| 10 | 565082.88 | 2317389.06 |
| 11 | 565068.82 | 2317390.97 |
| 12 | 565069.29 | 2317376.53 |
| 13 | 565068.93 | 2317348.94 |
| 1 | 565100.02 | 2317342.13 |