

**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.

**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. Салыхов

Челябинск 2024 г.

Состав проекта межевания территории

	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.

Согласовано					
-------------	--	--	--	--	--

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

Лист

3

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

Согласовано	

Взам. инв. №

Подп. и дата

инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

Лист

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.

Согласовано		

Взам. инв. №

Подп. и дата

инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

Лист

5

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

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

Лист

6

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

инв. № подл.

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

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

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

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

Лист

(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.

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;

Согласовано

Взам. инв. №
Подл. и дата
инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть

- размещение 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.

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

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

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	не менее 50 м

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

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

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 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»

2. 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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

Согласовано	

Взам. инв. №

Подп. и дата

инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

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

Изм.	Код. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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»

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть