**Общество с ограниченной ответственностью «Метаплан»**

630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская, д. 42, оф. 519

Эл. почта: [metaplan@bk.ru](mailto:metaplan@bk.ru), раб. тел.: +7 (383) 277-01-10

ИНН/КПП 5407954634/540701001

ООО «Метаплан» член Союза «Гильдия проектировщиков Сибири» от 30.04.2020 СРО-П-210-5407954634-30042020-00160

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,**

**ограниченной улицами Работницы, Пушкина, Индустриальной**

**в городе Куса Кусинского городского поселения Челябинской области**

Шифр: ПМ-210-2020-Т

Директор ООО «Метаплан» А. Е. Рублевский

Новосибирск, 2020

**Авторский коллектив**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Должность | Ф.И.О. | Подпись |
| 1 | Главный градостроитель проекта | А. Е. Рублевский |  |
| 2 | Архитектор | А. Р. Канакова |  |
| 3 | Кадастровый инженер | Ю. В. Козаранова |  |

**Состав проекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Шифр | № листа |
| Утверждаемая часть | | | |
| 1 | Чертеж межевания территории. М 1:1000 | ПМ-210-2020-Ч | 1 |
| 2 | Текстовая часть проекта межевания | ПМ-210-2020-Т | - |
| Материалы по обоснованию | | | |
| 3.1 | Чертеж, отображающий местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000 | МО ПМ-210-2020-Ч1 | 1 |
| 3.2 | Проектный план. М 1:1000 | МО ПМ-210-2020-Ч2 | 2 |

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
|  | *Стр.* |
| Введение……………………………………………………………………………………… | 5 |
| 1 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания…………………………………………………………………………………… | 10 |
| 2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования……………………………………………………… | 11 |
| 3 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……………………………………………… | 13 |
| 4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории………………………………………………………… | 15 |
| Приложения |  |

**Введение**

Проект межевания территории 4,1 га в г. Куса (ограниченной улицами Работницы, Пушкина, Индустриальной в городе Куса Кусинского городского поселения Челябинской области) разработан на основании муниципального контракта № 210 от 02.11.2020, заключенного администрацией Кусинского городского поселения с ООО «Метаплан».

Целью подготовки проекта межевания территории является обеспечение устойчивого развития территории.

Задачи работы:

* определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
* установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

|  |  |
| --- | --- |
| Территория проекта межевания площадью 4,1 га, ограниченная улицами Работницы, Пушкина, Индустриальной в городе Куса, представляет собой часть застроенного жилого микрорайона. Здесь расположены многоквартирные жилые дома: 5-этажный дом 1988 года постройки, 4-этажный дом 2013 года постройки, 2-этажный дом 1952 года постройки, - несколько индивидуальных жилых домов средняя общеобразовательная школа города Куса № 7, небольшие объекты обслуживания и объекты инженерной инфраструктуры.  *Фактическое использовании территории отражено на космоснимке (рисунок 1).* | *Рисунок 1 – космоснимок территории проектирования* |

Существующая улично-дорожная сеть сложилась на основании прежних проектных решений. Она представлена сетью жилых улиц: Работницы, Пушкина, Индустриальной и проездов, трассируемых в соответствии с архитектурно-планировочным решением города. От инженерных сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения в границах территории проектирования устанавливаются нормативные охранные зоны шириной 2-5 метров в зависимости от мощности линейного объекта. Территория частично размежевана.

*Перечень земельных участков сформированных на территории проектирования приведен в таблице 1.*

*Таблица 1 - перечень земельных участков в границах территории проектирования*

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Площадь  ЗУ, кв. м | Разрешенное использование по ГКН |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 74:14:0101001:193 | 1 147,00 | Для размещения объектов физической культуры и спорта |
| 2 | 74:14:0000000:1739 | 100,00 | Для размещения объектов торговли |
| 3 | 74:14:0101004:47 | 7 906,00 | Для объектов общественно-делового значения |
| 4 | 74:14:0101004:94 | 540,00 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 5 | 74:14:0101004:102 | 529,95 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 6 | 74:14:0101004:229 | 577,00 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 7 | 74:14:0101004:230 | 801,00 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 8 | 74:14:0101004:253 | 725,00 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 9 | 74:14:0101004:254 | 755,00 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 10 | 74:14:0101004:267 | 40,00 | Для размещения объектов торговли |
| 11 | 74:14:0000000:1474 | 1 498 | Для индивидуальной жилой застройки |
| 12 | 74:14:0101004:2480 | 100,00 | Для размещения объектов торговли |
| 13 | 74:14:0101004:2540 | 10,00 | Для размещения объектов торговли |
| 14 | 74:14:0101004:2561 | 872,00 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 15 | 74:14:0101004:2562 | 611,00 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 16 | 74:14:0101004:2757 | 4 949 | Для малоэтажной застройки |
| 17 | 74:14:0101004:2772 | 82,00 | Для размещения объектов электросетевого хозяйства |
| 18 | 74:14:0101004:2798(1) | 11,00 | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов |
| 19 | 74:14:0101004:2798(2) | 13,00 | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов |
|  | ИТОГО: | 13 672,95 |  |

Основные направления градостроительного развития территории в период разработки проекта межевания территории определены генеральным планом города Куса, утвержденным Решением совета депутатов Кусинского городского поселения от 19.08.2009 № 39.

Предложения по межеванию территории для размещения объектов местного значения и благоустройству территории общего пользования основаны на требованиях местных нормативов градостроительного проектирования Кусинского городского поселения, утвержденных решением Совета депутатов Кусинского городского поселения от 24.12.2014 № 73 и правил благоустройства Кусинского городского поселения, утвержденных решением Совета депутатов Кусинского городского поселения от 23.05.2018 № 19.

Межевание проведено с соблюдением регламентов, установленных правилами землепользования и застройки Кусинского городского поселения, утвержденных Решением совета депутатов Кусинского городского поселения от 27.09.2017 № 40. Территория межевания отнесена к двум территориальным зонам:

* зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1), которая предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными (5-16 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.
* зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3), которая предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

*Фрагменты карт функциональных зон генерального плана города Куса и карты градостроительного зонирования ПЗЗ приведены на рисунках 2, 3. Принадлежность каждого земельного участка к территориальной зоне указана в таблице 2. Градостроительные регламенты территориальных зон приведены в таблице 3.*

|  |  |
| --- | --- |
| *Рисунок 2 – фрагмент карты генерального плана* | *Рисунок 3 - фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ* |

*Таблица 2 - принадлежность земельных участков к территориальным зонам*

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Территориальная зона по ПЗЗ |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 4 |
| 1 | 74:14:0101001:193 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 2 | 74:14:0000000:1739 | Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры Т-2 |
| 3 | 74:14:0101004:47 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 4 | 74:14:0101004:94 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 5 | 74:14:0101004:102 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 6 | 74:14:0101004:229 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 7 | 74:14:0101004:230 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 8 | 74:14:0101004:253 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 9 | 74:14:0101004:254 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 10 | 74:14:0101004:267 | Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры Т-2 |
| 11 | 74:14:0000000:1474 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 12 | 74:14:0101004:2480 | Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры Т-2 |
| 13 | 74:14:0101004:2540 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 14 | 74:14:0101004:2561 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 15 | 74:14:0101004:2562 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 16 | 74:14:0101004:2757 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 17 | 74:14:0101004:2772 | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 18 | 74:14:0101004:2798(1) | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |
| 19 | 74:14:0101004:2798(2) | Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1 |

*Таблица 3 - градостроительные регламенты территориальных зон*

| Наименование территориальной зоны (код зоны) | Основные ВРИ | Условно разрешенные ВРИ | Вспомогательные ВРИ |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами  (Ж-1) | * многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 этажей, * детские дошкольные учреждения, * школы общеобразовательные, * многопрофильные учреждения образования, * амбулаторно-поликлинические учреждения, * пункты оказания первой медицинской помощи, * отделения, участковые пункты милиции, * многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа, * блокированные жилые дома в 2-4 этажа, * аптеки, * офисы, * гостиницы, * магазины, * встроенно-пристроенные объекты обслуживания, * объекты бытового обслуживания, * предприятия общественного питания, * временные торговые объекты, * автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:   а) открытые,  б) подземные или полуподземные,  г) многоэтажные. | * специальные жилые дома для престарелых и инвалидов, * административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня, * конфессиональные объекты, * учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских, * учреждения социальной защиты, * физкультурно-оздоровительные сооружения, * учреждения культуры и искусства локального и районного значения, * учреждения жилищно-коммунального хозяйства, * гаражи индивидуальных легковых автомобилей:   а) подземные,  б) полуподземные,  в) многоэтажные,  г) встроенные или встроенно-пристроенные,  д) боксового типа для инвалидов.   * автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей: * общественные бани. | * детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения * площадки для выгула собак элементами озеленения, * автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей. * ЦТП, ТП |
| Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) | * многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа, * блокированные жилые дома в 2-4 этажа, * отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками, * блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками, * блокированные жилые дома 1-3 этажей с придомовыми участками, * детские дошкольные учреждения, * школы общеобразовательные, * многопрофильные учреждения дополнительного образования, * амбулаторно-поликлинические учреждения, * пункты оказания первой медицинской помощи, * отделения, участковые пункты милиции, * многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей, * аптеки, * офисы, * гостиницы, * магазины, * встроенно-пристроенные обслуживающие объекты, * объекты бытового обслуживания, * предприятия общественного питания, * временные торговые объекты, * автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:   а) открытые,  б) подземные и полуподземные,  в) многоэтажные | * специальные жилые дома для престарелых и инвалидов, * административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня, * учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских, * конфессиональные объекты, * учреждения социальной защиты, * физкультурно-оздоровительные сооружения, * учреждения культуры и искусства локального и районного значения, * учреждения жилищно-коммунального хозяйства, * гаражи для индивидуальных легковых автомобилей, * подземные, * полуподземные, * многоэтажные, * встроенные или встроенно-пристроенные, * боксового типа для инвалидов, * автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, * общественные бани | * детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения * площадки для выгула собак элементами озеленения, * автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей. * ЦТП, ТП |
| Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры (Т-2) |  |  |  |

Особо охраняемые природные территории в границах проекта межевания не установлены. Объекты культурного наследия в границах проекта межевания не выявлены.

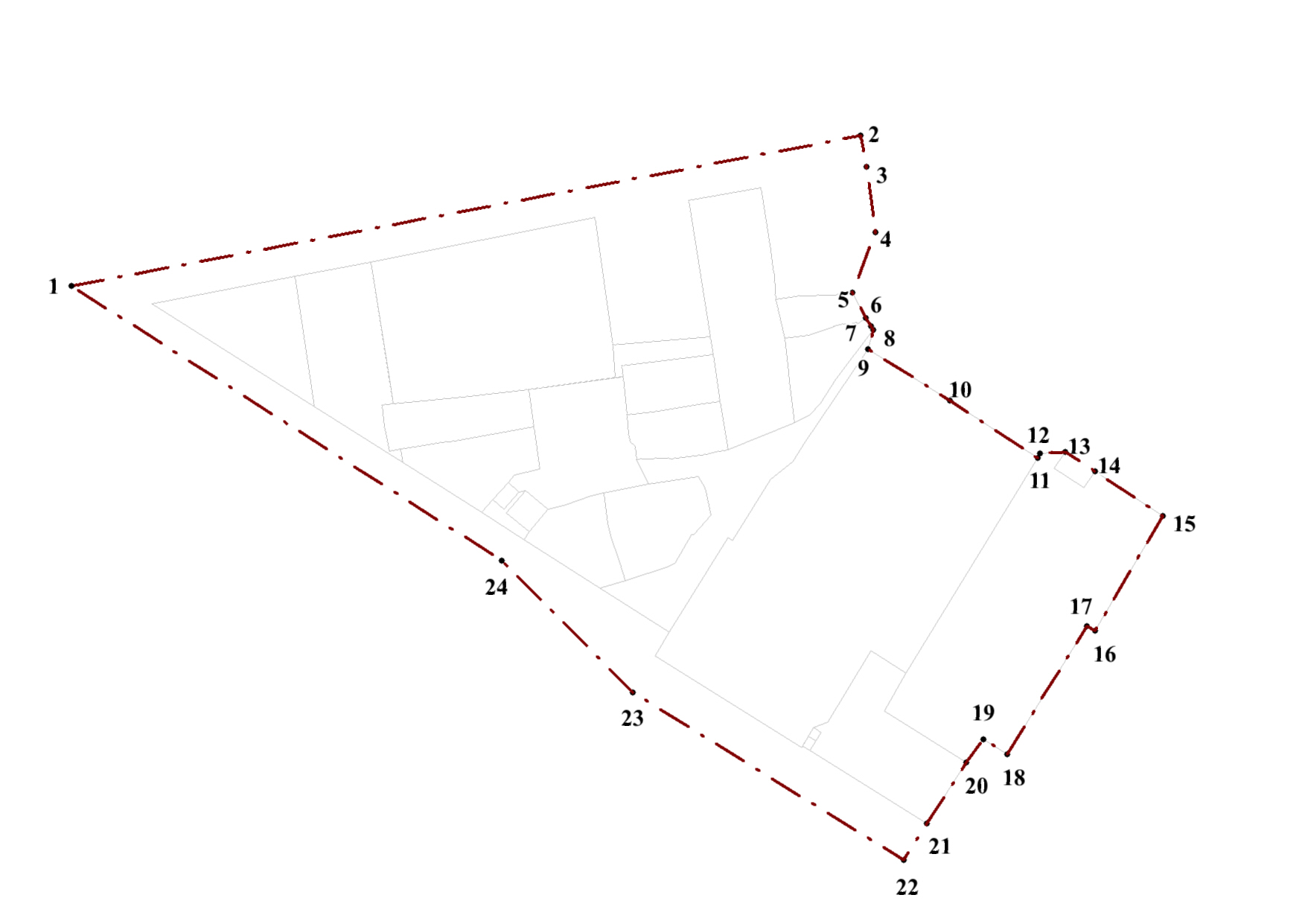
*Местоположение существующих объектов капитального строительства и элементов благоустройства отражено на чертеже МО ПМ-210-2020-Ч1.*

Графическая часть проекта межевания территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74), а также с использованием топографического плана М 1:1000, выданным администрацией Кусинского муниципального района в рамках настоящей работы.

**1 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

Граница территории, в отношении которой утвержден проект межевания, закоординирована в системе координат МСК-74.

*Перечень координат поворотных точек границы территории проектирования приведен в таблице 1 в приложении к настоящему тому. Поворотные точки отражены на рисунке 4.*



*Рисунок 4 - поворотные точки границы территории проектирования*

**2 Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

Проектом межевания территории, ограниченной улицами Работницы, Пушкина, Индустриальной в городе Куса образовано шестнадцать земельных участков. Образуемые земельные участки закоординированы в системе координат МСК-74.

*Их перечень с указанием площади и возможных способов образования приведен в таблице 2. Перечень координат поворотных точек границ образуемых земельных участков приведен в таблице 4 в приложении к настоящему тому. Поворотные точки отражены на рисунке 5.*

*Таблица 4 - перечень образуемых земельных участков*

| № на чертеже | Кадастровый номер участка | Площадь ЗУ,  кв. м | Возможные способы образования земельного участка |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Образуемые земельные участки | | | |
| ЗУ1 | 74:14:0101004:ЗУ1 | 1118,00 | Образование нового ЗУ путем перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности, и ЗУ 74:14:0101001:193 |
| ЗУ2 | 74:14:0101004:ЗУ2 | 1466,00 | Образование нового ЗУ из земель муниципальной собственности после перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности, и ЗУ 74:14:0101001:193, ЗУ 74:14:0101004:2757, ЗУ 74:14:0101004:254 |
| ЗУ3 | 74:14:0101004:ЗУ3 | 4051,00 | Образование нового ЗУ путем перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности, и ЗУ 74:14:0101004:2757 |
| ЗУ4 | 74:14:0101004:ЗУ4 | 87,00 | Образование ЗУ из земель, находящихся в муниципальной собственности |
| ЗУ5 | 74:14:0101004:ЗУ5 | 1371,00 | Образование ЗУ из земель, находящихся в муниципальной собственности |
| ЗУ6 | 74:14:0101004:ЗУ6 | 630,00 | Образование нового ЗУ путем перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности, и ЗУ 74:14:0101004:2562 |
| ЗУ7 | 74:14:0101004:ЗУ7 | 1587,00 | Образование ЗУ из земель, находящихся в муниципальной собственности |
| ЗУ8 | 74:14:0101004:ЗУ8 | 527,00 | Образование ЗУ из земель, находящихся в муниципальной собственности |
| ЗУ9 | 74:14:0101004:ЗУ9 | 2065,00 | Образование нового ЗУ из земель муниципальной собственности после перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности, и ЗУ 74:14:0101004:2798(1), ЗУ 74:14:0101004:2798(2) |
| ЗУ10 | 74:14:0101004:ЗУ10 | 329,00 | Образование ЗУ из земель, находящихся в муниципальной собственности |
| ЗУ11 | 74:14:0101004:ЗУ11 | 8703,00 | Образование нового ЗУ путем перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности, и ЗУ 74:14:0101004:47 |
| ЗУ12 | 74:14:0101004:ЗУ12 | 12,00 | Образование ЗУ из земель, находящихся в муниципальной собственности |
| ЗУ13 | 74:14:0101004:ЗУ13 | 1391,00 | Образование ЗУ из земель, находящихся в муниципальной собственности |
| ЗУ14 | 74:14:0101004:ЗУ14 | 4681,00 | Образование ЗУ из земель, находящихся в муниципальной собственности |
| ЗУ15 | 74:14:0101004:ЗУ15 | 760,00 | Образование нового ЗУ путем перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности, и ЗУ 74:14:0101004:254 |
| ЗУ16 | 74:14:0101004:ЗУ16 | 240,00 | Образование ЗУ из земель, находящихся в муниципальной собственности |
|  | ИТОГО: | 29 018,00 |  |



*Рисунок 5 - поворотные точки образуемых земельных участков*

**3 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,**

**которые будут отнесены к территориям общего пользования или**

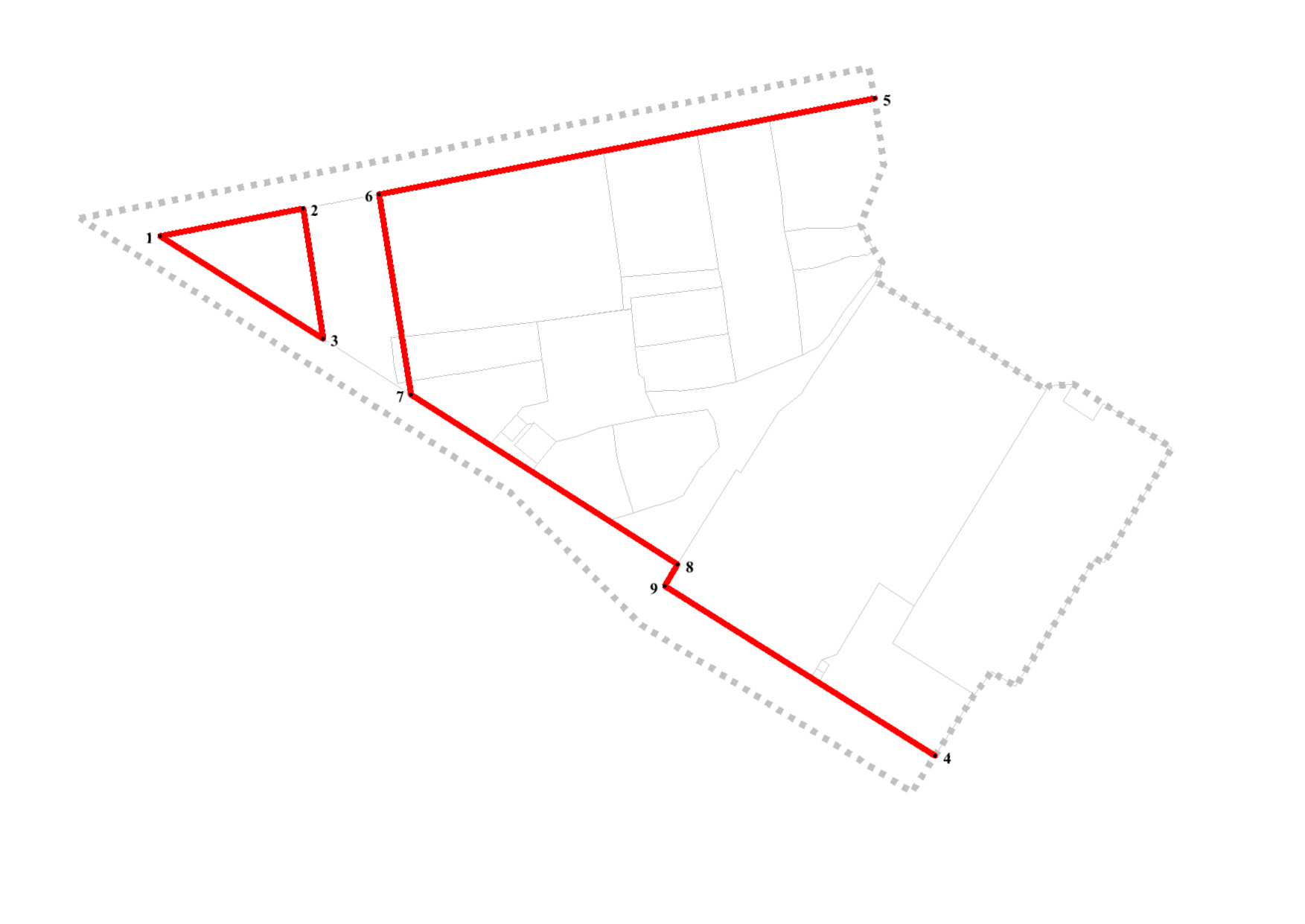
**имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых**

**предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных**

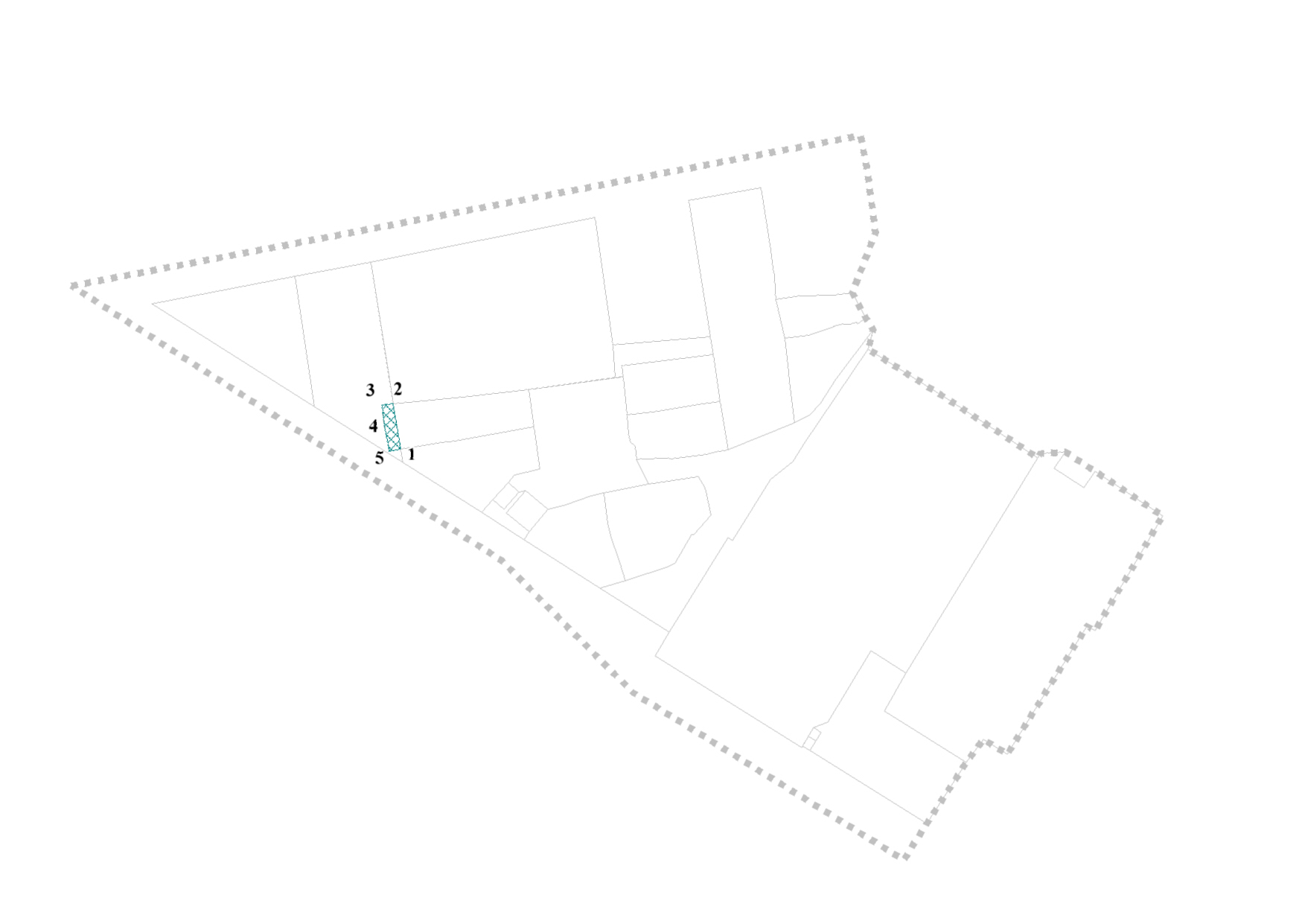
**или муниципальных нужд**

Границы территории общего пользования установлены красными линиями в соответствии с ч. 2 п. 2 ст. 43 ГрК РФ. На территорию существующего земельного участка с кадастровым номером 74:14:0101004:253 устанавливается публичный сервитут.

*Поворотные точки красных линий отражены на рисунке 6, координаты в таблице 3 в приложении к настоящему тому. Поворотные точки сервитута отражены на рисунке 7, координаты в таблице 4 в приложении к настоящему тому.*



*Рисунок 6. Поворотные точки красных линий*



*Рисунок 7 - поворотные точки публичного сервитута*

**4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков**

**в соответствии с проектом планировки территории**

В соответствии с частью 5 статьи 41 ГК РФ проект межевания территории, ограниченной улицами Работницы, Пушкина, Индустриальной в городе Куса разрабатывается без подготовки проекта планировки.

*Виды разрешенного использования образуемых земельных участков*

*Таблица 5 - виды разрешенного использования образуемых земельных участков*

| № на чертеже | Кадастровый номер земельного участка | Площадь ЗУ, кв, м | Вид разрешенного использования образуемого ЗУ |
| --- | --- | --- | --- |
| Образуемые земельные участки | | | |
| ЗУ1 | 74:14:0101004:ЗУ1 | 1118,00 | Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) |
| ЗУ2 | 74:14:0101004:ЗУ2 | 1461,00 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) |
| ЗУ3 | 74:14:0101004:ЗУ3 | 4055,00 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) |
| ЗУ4 | 74:14:0101004:ЗУ4 | 87,00 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) |
| ЗУ5 | 74:14:0101004:ЗУ5 | 1371,00 | Площадки для занятий спортом (5.1.3) |
| ЗУ6 | 74:14:0101004:ЗУ6 | 630,00 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) |
| ЗУ7 | 74:14:0101004:ЗУ7 | 1587,00 | Благоустройство территории (12.0.2) |
| ЗУ8 | 74:14:0101004:ЗУ8 | 527,00 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) |
| ЗУ9 | 74:14:0101004:ЗУ9 | 2065,00 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) |
| ЗУ10 | 74:14:0101004:ЗУ10 | 329,00 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) |
| ЗУ11 | 74:14:0101004:ЗУ11 | 8703,00 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) |
| ЗУ12 | 74:14:0101004:ЗУ12 | 12,00 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) |
| ЗУ13 | 74:14:0101004:ЗУ13 | 1391,00 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) |
| ЗУ14 | 74:14:0101004:ЗУ14 | 4681,00 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) |
| ЗУ15 | 74:14:0101004:ЗУ15 | 760,00 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) |
| ЗУ16 | 74:14:0101004:ЗУ16 | 240,00 | Благоустройство территории (12.0.2) |