



Общество с ограниченной ответственностью «Метаплан»

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

Эл. почта: 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

	<i>Стр.</i>
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 использование 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

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь ЗУ, кв. м	Разрешенное использование по ГКН
1	2	3	4
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.

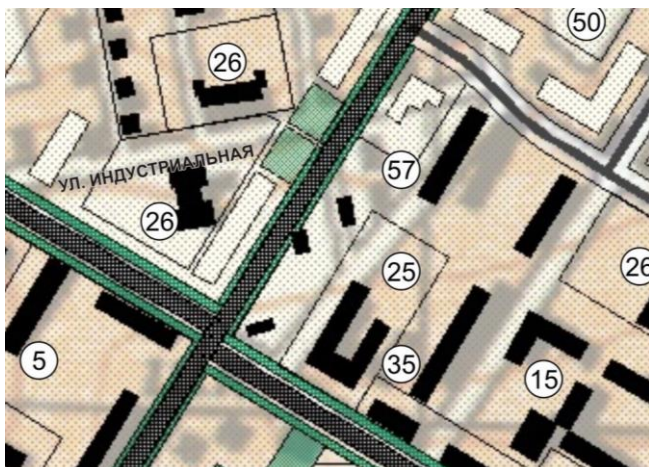


Рисунок 2 – фрагмент карты генерального плана



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 многоквартирными жилыми домами Ж-1
2	74:14:0000000:1739	Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры Т-2
3	74:14:0101004:47	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
4	74:14:0101004:94	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
5	74:14:0101004:102	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
6	74:14:0101004:229	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
7	74:14:0101004:230	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
8	74:14:0101004:253	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
9	74:14:0101004:254	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
10	74:14:0101004:267	Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры Т-2
11	74:14:0000000:1474	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
12	74:14:0101004:2480	Зона автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры Т-2
13	74:14:0101004:2540	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
14	74:14:0101004:2561	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
15	74:14:0101004:2562	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
16	74:14:0101004:2757	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
17	74:14:0101004:2772	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
18	74:14:0101004:2798(1)	Зона застройки многоквартирными жилыми домами Ж-1
19	74:14:0101004:2798(2)	Зона застройки многоквартирными 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)	<ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<ul style="list-style-type: none"> – 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)	<ul style="list-style-type: none"> – 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, 	<ul style="list-style-type: none"> – 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, 	<ul style="list-style-type: none"> – 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

Наименование территориальной зоны (код зоны)	Основные ВРИ	Условно разрешенные ВРИ	Вспомогательные ВРИ
1	2	3	4
	<ul style="list-style-type: none"> – 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 	<ul style="list-style-type: none"> – 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 	
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.

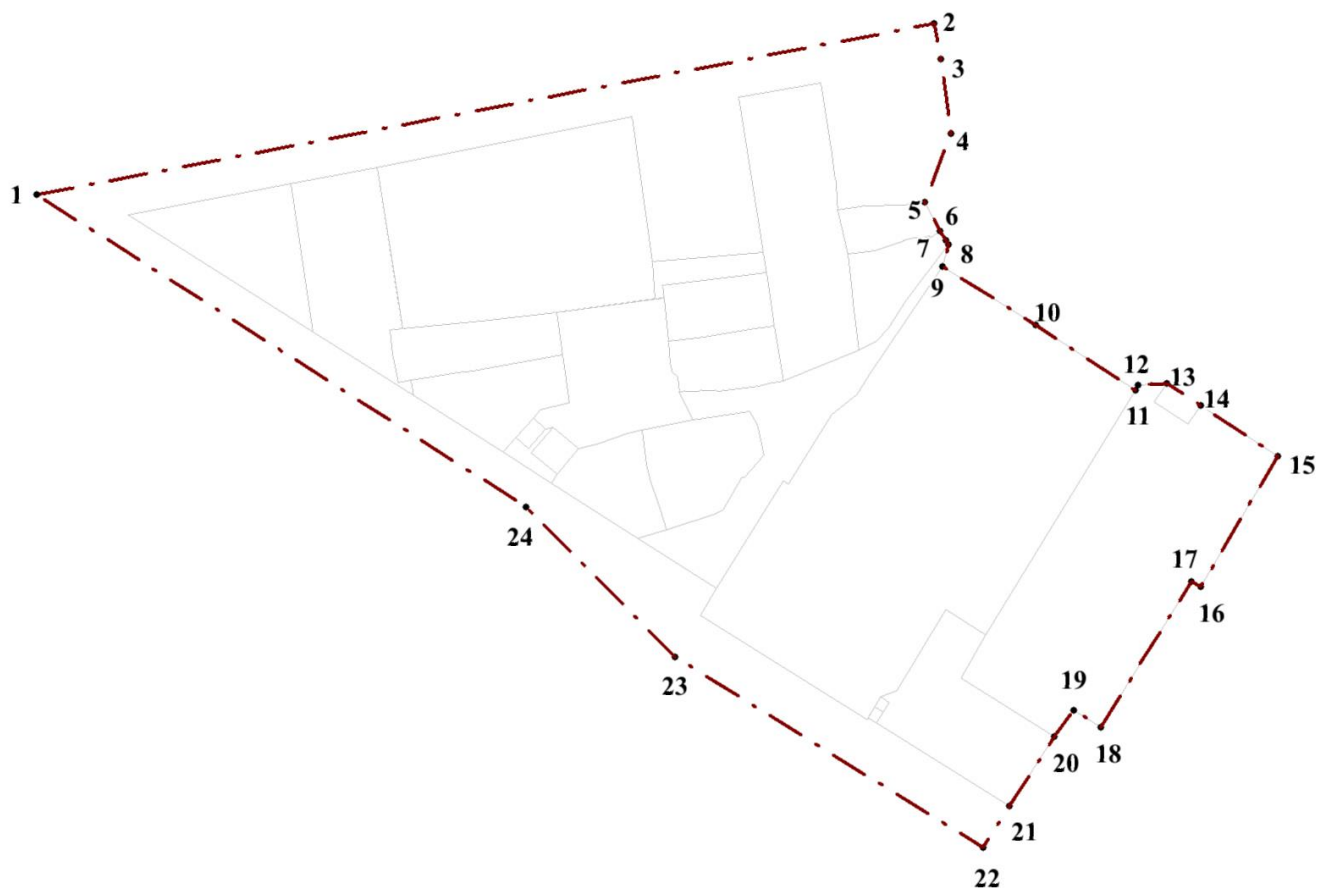


Рисунок 4 - поворотные точки границы территории проектирования

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

№ на чертеже	Кадастровый номер участка	Площадь ЗУ, кв. м	Возможные способы образования земельного участка
1	2	3	4
			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	

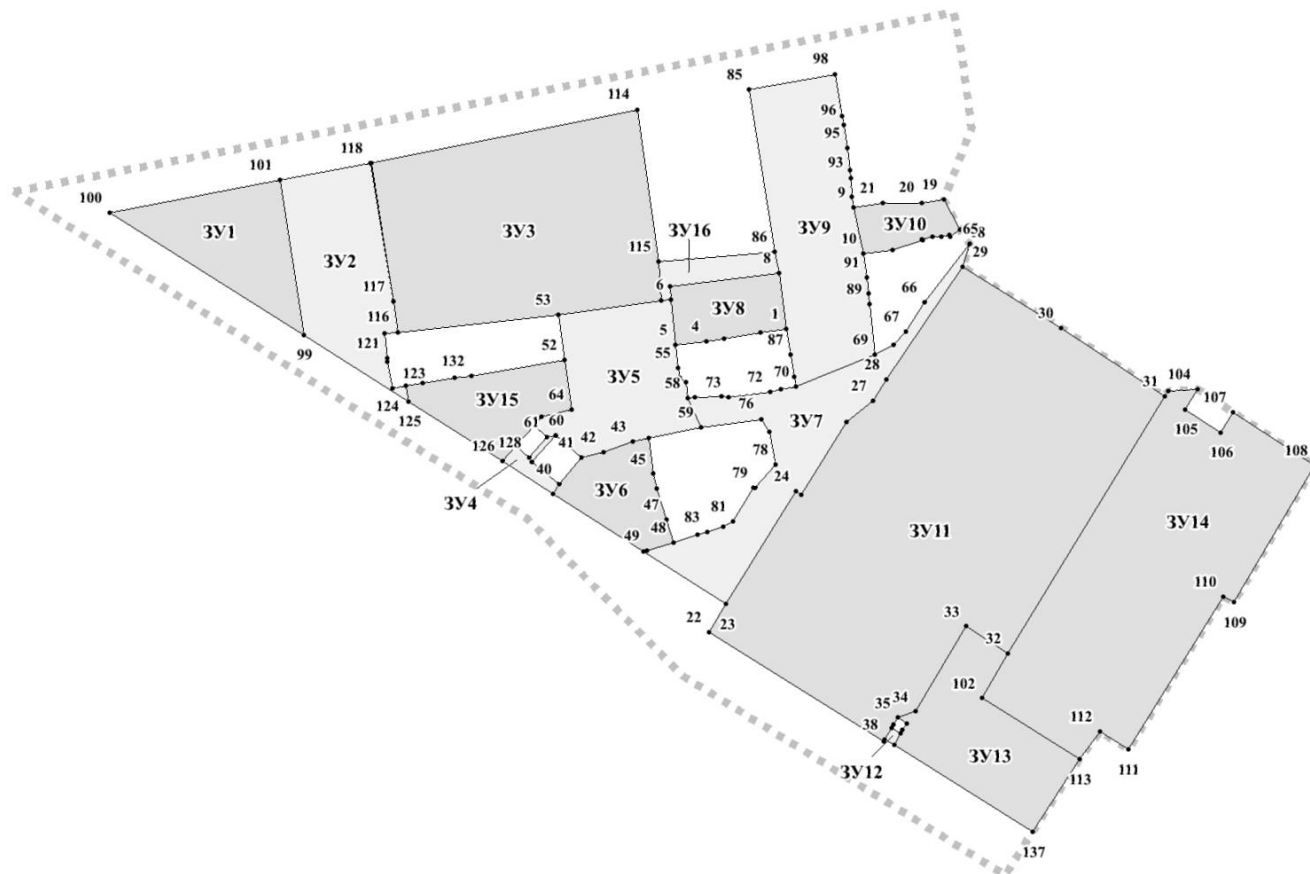


Рисунок 5 - поворотные точки образуемых земельных участков

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.

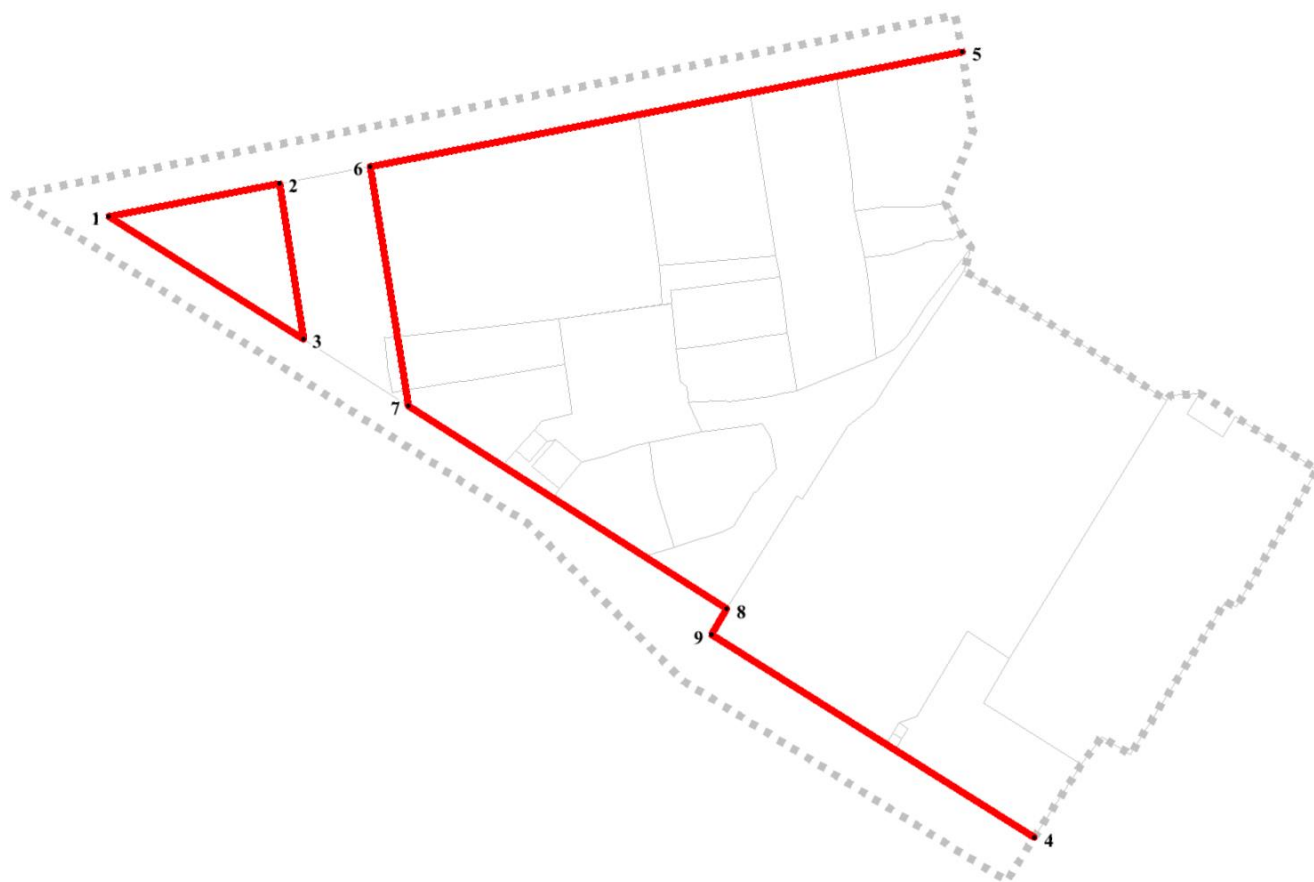


Рисунок 6. Поворотные точки красных линий

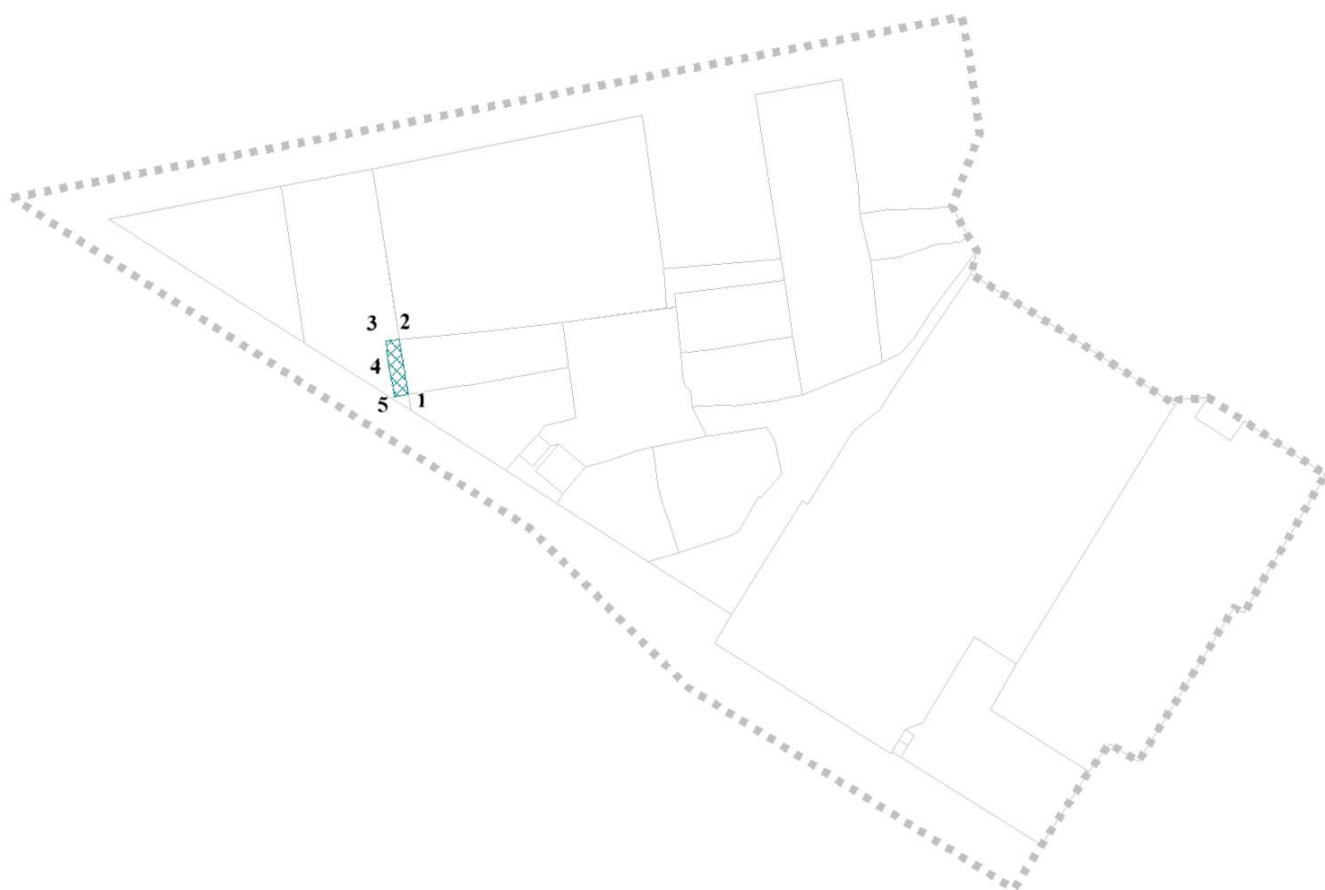


Рисунок 7 - поворотные точки публичного сервитута

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)