

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 74:19:1106002:129 И
УСТАНОВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЫ 1.65 В С. КРЕМЕНКУЛЬ
СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Текстовая часть

Инициатор: Данилов С.А.

Главный инженер проекта

Осипик Д.А.

Челябинск
2023 год

Содержание

1.	Общие сведения	.....	3
2.	Межевание территории	.....	4
	2.1. Проектное решение	.....	4
	2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков	.....	4
	2.3. Перечень и сведения о существующих земельных участках, в отношении которых предполагается изъятие для муниципальных нужд	.....	5
	2.4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	.....	5
3.	Приложения	.....	7
	3.1. Сведения государственного кадастрового учета	.....	7
	3.2. Сведения об образуемых земельных участках	.....	прил.

1. Общие сведения

Основанием для разработки «Документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 74:19:1106002:129 и установление территории общего пользования функциональной зоны 1.65 в с. Кременкуль Сосновского муниципального района Челябинской области» является пункт 4 постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2500), а также инициативы Данилова С.А., который является собственником указанного земельного участка.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории:

Лист 1. Чертеж межевания территории, масштаб 1:2000.

Лесные участки земель лесного фонда в границах межевания отсутствуют.

Параметры строительства, включая минимальные отступы от красных линий и границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, установлены соответственно 5,0 м и 3,0 м для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами В1 на основании «Правил землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения за исключением поселка Западный, поселка Пригородный, поселка Терема Сосновского муниципального района Челябинской области», утвержденных решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района Челябинской области от 21.06.2023 № 512.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи:

Лист 1*. Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры, масштаб 1:20000. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема существующих границ зон с особыми условиями использования территории, масштаб 1:2000;

Лист 2**. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, масштаб 1:2000.

Примечание:

- * – лист 1 графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории совмещен с листом 1 графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории;
- ** – лист 2 графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории совмещен с листом 3 графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Границы особо охраняемых природных территорий и территорий объектов культурного наследия не отображаются ввиду отсутствия таковых.

Границы Шершневого лесничества (согласно «Карте-схеме административного деления территории Челябинской области с указанием лесничеств» официального сайта Главного управления лесами Челябинской области) Кременкульского участкового лесничества, в границах которой находится планируемая территория, установлены вне границ проектирования. Границы лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов не определены ввиду отсутствия соответствующих сведений.

2. Межевание территории

2.1. Проектное решение

Проект межевания выполнен с учетом сведений государственного кадастрового учета на момент разработки проекта межевания территории (приложение 3.1).

На чертеже межевания территории отображены границы образуемых земельных участков и их условные номера, границы элементов планировочной структуры и устанавливаемые красные линии.

Территории общего пользования функциональной зоны 1.65 с. Кременкуль определены с целью обеспечения беспрепятственного доступа к существующим и образуемым земельным участкам индивидуальной жилой застройки, которые находятся в границах такой зоны, включая объект местного значения транспортной инфраструктуры «Главная улица» на основании «Карты планируемого размещения объектов местного значения. Транспортная инфраструктура» «Генерального плана Кременкульского сельского поселения за исключением поселка Западный, поселка Пригородный, поселка Терема Сосновского муниципального района Челябинской области, с учетом несогласованных вопросов», утвержденного решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района Челябинской области от 21.06.2023 № 511. Проектом устанавливаются красные линии указанного объекта местного значения.

На основании статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута) для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок.

В соответствии с пунктом 4 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут может устанавливаться для прохода или проезда через земельный участок.

Согласно пункту 26 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к каждому участку должен быть обеспечен проход и проезд от земельных участков общего пользования к земельному участку, в том числе путем установления сервитута.

На основании пункта 8.1 Свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом МЧС России от 24.04.2013 (в редакции от 15.06.2022), должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям.

С учетом изложенного, необходимо образование земельных участков с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть (12.0.1)» или установление публичных сервитутов в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1106002:1713 и 74:19:0202005:3 в пользу неограниченного круга лиц – населения функциональной зоны 1.65 с. Кременкуль.

На основании планировочных решений образовано пятьдесят земельных участков или сорок восемь земельных участков и два публичные сервитута, изменяемые земельные участки отсутствуют. Вариант решения определяется на последующей стадии документального оформления, включая постановку на государственный кадастровый учет, принимая во внимание мнение правообладателей объектов недвижимости.

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Таблица 1

Номер на чертеже	Площадь, га	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки (код)	Способ образования	Категория земель
A1	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)	при разделе земельного участка с кадастровым номером 74:19:1106002:129	земли населенных пунктов
A2	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A3	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A4	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A5	0,1159	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A6	0,0944	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A7	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A8	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A9	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		

Номер на чертеже	Площадь, га	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки (код)	Способ образования	Категория земель
A10	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)	при разделе земельного участка с кадастровым номером 74:19:1106002:129	земли населенных пунктов
A11	0,0913	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A12	0,0959	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A13	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A14	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A15	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A16	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A17	0,1052	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A18	0,0816	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A19	0,0603	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A20	0,0859	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A21	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A22	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A23	0,0908	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A24	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A25	0,0812	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A26	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A27	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A28	0,0800	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A29	0,0799	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A30	0,0801	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A31	0,0799	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
A32	0,0015	предоставление коммунальных услуг (3.1.1)		
A33	0,0030	предоставление коммунальных услуг (3.1.1)		
A34	0,0550	благоустройство территории (12.0.2) ¹		
A35 ³	0,4079	улично-дорожная сеть (12.0.1) ¹		
A36	0,3409	улично-дорожная сеть (12.0.1) ¹		
A37	0,0188	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
A38	0,0255	земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
B1 ²	0,7507	улично-дорожная сеть (12.0.1) ¹	при разделе земельного участка с кадастровым номером 74:19:1106002:1713	
B2 ²	0,9198	улично-дорожная сеть (12.0.1) ¹		
B3 ³	0,1447	улично-дорожная сеть (12.0.1) ¹		
B4	0,0185	для ведения крестьянского хозяйства ⁴		
B5	0,0992	для ведения крестьянского хозяйства ⁴		
B6	13,7678	для ведения крестьянского хозяйства ⁴	при разделе земельного участка с кадастровым номером 74:19:1106002:1717	
B1 ²	0,0243	улично-дорожная сеть (12.0.1) ¹		
B2	0,0350	для ведения крестьянского хозяйства ⁴	при разделе земельного участка с кадастровым номером 74:19:0202005:3	
Г1 ³	0,0487	улично-дорожная сеть (12.0.1) ¹		
Г2	10,1923	для организации крестьянского хозяйства ⁴	при разделе земельного участка с кадастровым номером 74:19:1106002:1689	земли. ⁶
И1 ²	0,0241	земельные участки (территории) общего пользования (12.0) ⁵		
И2	15,4321	для организации крестьянского хозяйства «Николенко» и для ведения крестьянского хозяйства ⁴		

Примечание:

- 1 - включен в содержание вида разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования (12.0)»;
- 2 - образуемый земельный участок, в отношении которого предполагается изъятие для муниципальных нужд;
- 3 - условный номер образуемого земельного участка или публичного сервитута (вариант решения определяется на последующей стадии документального оформления, включая постановку на государственный кадастровый учет, принимая во внимание мнение правообладателей объектов недвижимости);
- 4 - согласно виду разрешенного использования исходного земельного участка, установленному на момент разработки проекта межевания территории, на основании части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом;
- 5 - согласно описанию вида разрешенного использования земельного участка «размещение автомобильных дорог (7.2.1)»;
- 6 - земли сельскохозяйственного назначения.

2.3. Перечень и сведения о существующих земельных участках, в отношении которых предполагается изъятие для муниципальных нужд

Таблица 2

Номер на чертеже	Кадастровый номер	Площадь, га	Вид права/правообладатель	Вид разрешенного использования	Категория земель
Д	74:19:1106002:1715	0,0685	собственность/физическое лицо	для ведения крестьянского хозяйства	земли населенных пунктов
Е	74:19:1106002:1716	0,0063	собственность/физическое лицо	для ведения крестьянского хозяйства	
Ж	74:19:1106002:1714	0,3416	собственность/физическое лицо	для ведения крестьянского хозяйства	

2.4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Таблица 3

Номер точки	X, м	Y, м	Номер точки	X, м	Y, м
1	603319,81	2306984,57	56	603114,10	2307654,08
2	603649,46	2307118,09	57	603100,25	2307631,16
3	603642,96	2307123,42	58	603093,58	2307605,73
4	603636,05	2307132,62	59	603086,63	2307575,33
5	603635,93	2307140,24	60	603088,24	2307541,60
6	603638,36	2307147,91	61	603100,42	2307531,18
7	603644,23	2307151,38	62	603104,52	2307520,84
8	603592,74	2307410,19	63	603106,68	2307486,35
9	603603,97	2307412,42	64	603097,32	2307436,05
10	603603,83	2307437,04	65	603095,14	2307406,92
11	603608,83	2307445,34	66	603120,35	2307406,54
12	603625,71	2307456,65	67	603151,75	2307402,01
13	603646,45	2307462,36	68	603169,90	2307393,41
14	603685,42	2307456,77	69	603178,14	2307383,62
15	603702,84	2307458,41	70	603182,96	2307365,92
16	603707,99	2307463,84	71	603189,30	2307355,96
17	603709,62	2307478,69	72	603200,35	2307347,37
18	603711,27	2307493,66	73	603217,63	2307345,96
19	603732,80	2307689,50	74	603230,76	2307349,95
20	603719,79	2307710,47	75	603243,09	2307345,62
21	603695,75	2307732,14	76	603244,32	2307341,05
22	603670,08	2307750,38	77	603473,86	2307386,60
23	603634,42	2307757,47	78	603469,98	2307189,48
24	603611,23	2307779,15	79	603192,85	2307271,70
25	603609,42	2307787,58	80	603186,99	2307267,39
26	603606,38	2307821,41	81	603175,15	2307267,21
27	603598,47	2307840,76	82	603159,88	2307268,67
28	603590,76	2307846,58	83	603141,24	2307269,25
29	603511,34	2307892,82	84	603128,53	2307269,90
30	603468,77	2307908,28	85	603116,69	2307268,89
31	603411,34	2307934,03	86	603106,56	2307267,04
32	603319,61	2307971,11	87	603102,33	2307266,14
33	603217,83	2308006,65	88	603095,63	2307204,22
34	603208,18	2308009,41	89	603091,66	2307186,38
35	603203,91	2308011,89	90	603067,16	2307125,91
36	603177,45	2308023,48	91	603063,16	2307109,76
37	603155,34	2308033,18	92	603062,83	2307075,04
38	603151,11	2308033,12	93	603065,60	2307058,99
39	603145,24	2308028,80	94	603069,92	2307053,13
40	603143,76	2308014,38	95	603080,15	2307049,05
41	603141,33	2308007,58	96	603094,59	2307045,87
42	603131,44	2307988,79	97	603110,72	2307042,72
43	603127,28	2307983,65	98	603120,92	2307040,34
44	603122,31	2307975,96	99	603136,11	2307043,11
45	603112,93	2307980,90	100	603160,75	2307038,39
46	603110,28	2307981,72	101	603168,43	2307034,26
47	603108,85	2307971,39	102	603190,74	2307014,27
48	603106,64	2307914,83	103	603206,12	2307005,19
49	603093,22	2307869,02	104	603222,32	2306997,80
50	603095,63	2307867,06	105	603237,59	2306995,49
51	603101,38	2307861,47	106	603259,62	2306994,13
52	603107,77	2307850,21	107	603282,53	2306991,08
53	603109,15	2307832,99	108	603302,87	2306989,69
54	603117,15	2307733,11	109	603313,91	2306987,31
55	603117,16	2307667,35			
110	603493,94	2307526,50	116	603420,67	2307541,07
111	603499,14	2307512,91	117	603416,40	2307554,63
112	603498,43	2307501,02	118	603421,39	2307563,74
113	603489,86	2307495,50	119	603436,05	2307572,57
114	603479,08	2307497,18	120	603446,69	2307569,24
115	603471,76	2307502,02			

3. Приложения

Приложение 3.1. Сведения государственного кадастрового учета

