**ООО «КадастрСтройИнжиниринг»**

614077, Пермский край, город Пермь, улица Екатерининская, дом 75, офис 205

е-mail: [zarnitsa777@yandex.ru](https://e.mail.ru/compose?To=zarnitsa777@yandex.ru), тел. +7-902-64-98-998

ОГРН1155958045792, ИНН/КПП5905028756/590501001

**Пермский край**

**Суксунский городской округ рп.Суксун**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**в целях образования земельного участка в порядке**

**перераспределения земель, находящихся в государственной**

 **собственности, и земельного участка с кадастровым**

**номером 59:35:0010290:112, находящегося в частной собственности**

**Директор: Сергеева Н.В.**

 **«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022**

**мп**

**2022**

ООО «КадастрСтройИнжиниринг»

**Пермский край**

**Суксунский городской округ рп.Суксун**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**в целях образования земельного участка в порядке**

**перераспределения земель, находящихся в государственной**

 **собственности, и земельного участка с кадастровым**

**номером 59:35:0010290:112, находящегося в частной собственности**

**Том – I.Проект межевания территории. Основная часть.**

**2022**

**Состав проекта межевания территории**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела** | **Страница** |
| 1 | Том-I. Проект межевания территории.Основная часть. |  |
| 1.1 | Пояснительная записка | 3 |
| 1.1.1. | Исходно-разрешительная документация | 3 |
| 1.1.2. | Цели и задачи разработки проекта | 4 |
| 1.1.3. | Опорно-межевая сеть на территории проектирования | 4 |
| 1.1.4. | Характеристика объекта проектирования | 5 |
| 1.1.5.  | Проектные решения.Сведения об образуемом земельном участке | 10 |
| 1.1.6. | Рекомендации по порядку установления границ на местности | 14 |
| 1.2 | Чертеж межевания территории | Лист 1 |
|  2 | Том-II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории |  |
| 2.1 | Чертеж материалов по обоснованию | Лист 1 |

**1.1.Пояснительная записка**

**1.1.1.Исходно-разрешительная документация**

Проект межевания территории разработанв целях образования земельного участка в порядке перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровымномером 59:35:0010290:112, находящегося в частной собственности, на основании следующих документов:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004№ 190-

ФЗ;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

Федеральный закон от 18.07.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»;

Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа, утвержденные решением Думы Суксунского городского округа от 25.03.2021 № 189 «Об утверждении Правил землепользованияи застройки Суксунского городского округа Пермского края»;

Генеральный план Суксунского городского округа, утвержденный решением Думы Суксунского городского округа от 28.01.2021 № 181 «Об утверждении Генерального планаСуксунского городского округа Пермского края»;

СП 42.13330.2016 Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуальная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Основанием для разработки проекта межевания территорииявляется:

постановление Администрации Суксунского городского округа Пермского края от 01.04.2022 № 167 «О подготовке проекта межевания территории»;

сведения Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных зарегистрированных в государственном земельном кадастре;

кадастровый план территории кадастрового квартала 59:35:0010290 от05.04.2022  №КУВИ-999/2022-368080, 59:35:0010293 от 09.12.2021  №КУВИ-002/2021-164604869.

**1.1.2. Цели и задачи разработки проекта**

Проект межевания территории осуществляется в целях определенияместоположения границ образуемого земельного участкав порядке перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровымномером 59:35:0010290:112, находящегося в частной собственности, общей площадью 6524 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Суксунский район, рп.Суксун, ул.Сосновая, дом 17а, и как основание для государственного кадастрового учета образуемого земельного участка и государственной регистрации права на него.

Проект межевания территории подготавливается в виде отдельного документа без подготовки проекта планировки территории.

Задачами разработки проекта межевания территории является анализ фактического землепользования на территории проектирования и разработка проектных решений по формированию земельного участка в порядке перераспределения.

 Формирование земельного участка выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации и границ земельных участков, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

**1.1.3. Опорно-межевая сеть на территории проектирования**

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК 59, утверждена Приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 18.06.2007 № П/0137 «Об утверждении Положения о местных системах координат Роснедвижимости на субъекты Российской Федерации» и принята в установленном порядке в федеральный картографо-геодезический фонд.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

**1.1.4. Характеристика объекта проектирования**

Территорияв отношении которой разрабатывается проект межевания территории расположена в Суксунском городском округе Пермского края в южной части рп. Суксун в границах кадастрового квартала 59:35:0010290,частично в границах кадастрового квартала 59:35:0010293, земельного участка с кадастровым номером 59:35:0010290:112.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 59:35:0010290:112, расположенный внутри проектируемой территории, относиться к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов, и находится в частной собственности, дата регистрации права 17.06.2019 № рег. 59:35:0010290:112-59/087/2019-3.

Земли, находящиеся в государственной собственности, находятся в введении Администрации Суксунского городского округа.

Для оценки возможного формирования земельного участка в соответствии с обозначенными целями, кроме изучения фактического использования была проанализирована утвержденная градостроительная документация для данной территории.

В соответствии с картой градостроительного зонированияПравил землепользования и застройки Суксунского городского округа проектируемая территориярасположена в производственной зоне-П, для которой установлен градостроительный регламент.

**П - Производственная зона:**

**Виды разрешенного использования земельных участков и**

**объектов капитального строительства**

| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Код** | **Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 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, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540) |
| Бытовое обслуживание | 3.3. | - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9. | - размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540) |
| Магазины | 4.4 | - размещение объектов капитального строительства,предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| Производственная деятельность | 6.0 | - размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. |
| Недропользование | 6.1. | - осуществление геологических изысканий;- добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;- размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;- размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории |
| Пищевая промышленность | 6.4. | - размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| Строительная промышленность | 6.6. |  - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| Энергетика | 6.7. | - размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);- размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P192) (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540) |
| Связь | 6.8. | - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P198), [3.2.3](#P220) (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540) |
| Склады | 6.9. | - размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| Специальное пользование водными объектами | 11.2. | - использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) |
| 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 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 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 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540) |
| Общественное питание | 4.6. | - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 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 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Минимальные отступы от границ земельных участков (на которых планируется строительство или реконструкция) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2. Предельное количество надземных этажей не более чем 3 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Склады» до 12 м.

Примечания:

3. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Минимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальная площадь земельных участков, кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| --- | --- | --- | --- |
| Хранение автотранспорта | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Бытовое обслуживание | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Обеспечение научной деятельности | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Магазины | Не подлежит установлению | 5000 | 80 |
| Производственная деятельность | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Недропользование | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Пищевая промышленность | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Строительная промышленность | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Энергетика | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Связь | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Специальное пользование водными объектами | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Склады | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 80 |
| Коммунальное обслуживание | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Общественное питание | 500 | 1500 | 80 |
| Благоустройство территории | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |

**1.1.5. Проектные решения.**

 **Сведения об образуемом земельном участке**

В соответствии с проектом межевания территории планируется образовать один земельныйучасток с условным номером 59:35:0000000:ЗУ1(далее – :ЗУ1) в порядке перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровымномером 59:35:0010290:112, находящегося в частной собственности, общей площадью 6524 кв.м., расположенного по адресу: Пермский край, Суксунский район, рп.Суксун, ул.Сосновая, дом 17а, согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

Площадь образуемого в соответствии с данным проектом межевания территории земельного участка :ЗУ1 составляет –9671кв.м.

Проектируемый земельный участок :ЗУ1 относятся к категории земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования выбран из основных видов использования производственной зоны (П) – строительная промышленность, описание местоположения: Пермский край, Суксунский городской округ, рп. Суксун.

Проектируемая территория в настоящее время застроена. В границах образуемого земельного участка :ЗУ1 расположены объекты капитального строительства, находящиеся в частной собственности, с кадастровыми номерами 59:35:0010290:498,59:35:0000000:908.Зданиес кадастровымномером59:35:0000000:908 не содержит координат границ, следовательно, не отображен в графической части проекта межевания территории.

Образуемый земельный участок не нарушает права третьих лиц, разрешенное использование, предельный (минимальный и (или) максимальный) размерсоответствуют градостроительному регламенту и допустимым размерам, установленными Правилами землепользования и застройки Суксунского городского округа.Границы образуемого земельного участка установлены с учетом границ территориальных зон, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Протокол образования земельного участка в порядке перераспределения представлен в таблице № 1.

Таблица № 1

**Протокол образования земельного участка**

|  |
| --- |
| 1. Исходные земельные участки, земли государственной собственности
 |
| № п/п | Кадастровый номер земельного участка (номер кадастрового квартала) | Категория земель | Площадь, кв.м. | Разрешенное использование | Вид права |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 59:35:0010290:112 | Земли населенных пунктов | 6524 | Для размещения промышленных объектов | Частная собственность |
| 2 | 59:35:0000000 | Земли населенных пунктов | - | - | Земли государственной собственности |
| 1. Образование частей из земель государственной собственности
 |
| № п/п | Кадастровый номер земельного участка (номер кадастрового квартала) | Количество образуемых частей | Обозначение образуемых частей | Площадь образуемых частей, кв.м. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2 | 59:35:0000000 | 1 | :Т/п1 | 3147 |
| 1. Образование земельного участка путем объединения земельного участка и частей из земель государственной собственности
 |
| № п/п | Обозначение образуемого земельного участка | Состав образуемого земельного участка | Площади частей земельного участка и территорий, включаемых в состав образуемого земельного участка, кв.м. | Разрешенное использование образуемого земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 59:35:0000000:ЗУ1 | :112+:Т/п1 | 6524+3147=9671 | Строительная промышленность |

Сведения об образуемом земельном участке представлены в таблице № 2.

Таблица № 2

**Сведения об образуемом земельном участке**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер образуемого земельного участка на Чертеже | Адрес (описание местоположения) | Категория земель | Разрешенное использование, территориальная зона | Площадь, кв.м. | Способ образования земельного участка |
| 59:35:0000000:ЗУ1 | Пермский край Суксунский городской округ рп.Суксун | Земли населенных пунктов | Строительная промышленность,Производственная зона (П) | 9671 | Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 59:35:0010290:112 и земель, находящихся в государственной собственности |

В границах проектируемой территории красные линии не утверждены согласно действующему законодательству. Данным проектом межевания территории не предусматривается установление красных линий в границах проектируемой территории, а также образование земельных участков,которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в т.ч. в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Публичные сервитуты на проектируемой территории не установлены.

Образуемый земельный участок :ЗУ1 расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов, сведения о которой не внесены в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с действующим законодательством и не отражаются графически на кадастровом плане территории 59:35:0010290 и 59:35:0010293.

Границы зоны с особыми условиями использования территории, границы существующих земельных участков и местоположение существующих объектов капитального строительствапредставлены на графической части (чертеже) материалов по обоснованию проекта межевания территории.

Согласно генерального плана Суксунского городского округа особо охраняемые природные территории, территории объектов культурногонаследия, лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов в границах проектирования отсутствуют.

Проект межевания территории соответствует законодательству, документам территориального планирования Суксунского городского округа, техническим регламентам, сводам правил, а также исходным данным, техническому заданию на разработку проекта межевания территории.

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка представлены в каталоге координат таблица № 3.

Таблица № 3

**Каталог координат характерных точек границ образуемого земельного участка. Система координат МСК 59**

|  |  |
| --- | --- |
| Обозначение характерной точки границы | Координаты, м |
| X | Y |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | 420319.08 | 2301736.59 |
| 2 | 420310.12 | 2301736.51 |
| 3 | 420305.20 | 2301740.73 |
| 4 | 420243.33 | 2301744.46 |
| 5 | 420239.26 | 2301744.87 |
| 6 | 420195.84 | 2301747.76 |
| 7 | 420195.75 | 2301739.36 |
| 8 | 420193.67 | 2301727.04 |
| 9 | 420193.10 | 2301722.32 |
| 10 | 420191.32 | 2301713.78 |
| 11 | 420189.84 | 2301706.82 |
| 12 | 420186.20 | 2301706.30 |
| 13 | 420184.36 | 2301697.34 |
| 14 | 420182.10 | 2301686.79 |
| 15 | 420180.98 | 2301682.42 |
| 16 | 420179.37 | 2301672.01 |
| 17 | 420203.99 | 2301670.73 |
| 18 | 420248.87 | 2301665.21 |
| 19 | 420252.90 | 2301663.26 |
| 20 | 420299.43 | 2301657.60 |
| 21 | 420301.26 | 2301690.25 |
| 22 | 420313.76 | 2301689.57 |
| 23 | 420314.67 | 2301695.74 |
| 24 | 420314.92 | 2301698.60 |

**1.1.6. Рекомендации по порядку установления границ на местности**

Установление границ земельного участка на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкцией по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местности необходимо выполнить в комплексе кадастровых работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

****

**ООО «КадастрСтройИнжиниринг»**

**Пермский край**

**Суксунский городской округ рп.Суксун**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**в целях образования земельного участка в порядке**

**перераспределения земель, находящихся в государственной**

 **собственности, и земельного участка с кадастровым**

**номером 59:35:0010290:112, находящегося в частной собственности**

**Том –II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**2022**

