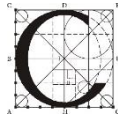


**Общество с ограниченной ответственностью
Стройинжиниринг**



Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций «Союз проектных организаций Южного Урала» №СРО-П-123-25012010

Челябинская обл., г. Магнитогорск

Проект межевания территории города Магнитогорска в границах улиц
Академика Заварицкого, Галиуллина,
Феодосия Воронова

Основная часть проекта межевания территории

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

С- 2686.01-22-ПМТ

Директор

ООО «Стройинжиниринг» _____ /Долотихин С.А./

Заказчик _____ / Войтин Е.Н., Потемкина Е.В /

2022

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разработан ООО «Стройинжиниринг» на основании постановления администрации города Магнитогорска «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Академика Заварицкого, Галиуллина, Феодосия Воронова» в соответствии с постановлением администрации города Магнитогорска № 648-П от 21.01.2022 г.

Площадь территории в границах проектирования – 31 803,0 м². Границы проектирования приняты согласно чертежу - приложение к постановлению администрации города Магнитогорска.

В настоящий момент территория полностью застроена жилыми домами блокированного типа и благоустроена. Образуемые земельные участки формируются с учетом анализа территории и полученных исходных данных:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2019г. ООО «Недра»).

Проект межевания территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план Магнитогорского городского округа;
- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска.

2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):

- действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);
- данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения);
- границы земельных отводов.

3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастровых планов территории от 29.09.2021г., предоставленных филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0218001.

4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных с на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с требованиями:

- 1) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- 2) Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- 3) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- 4) СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (в части, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 №1521);
- 5) Приказа Минстроя России от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- 6) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

7) Региональные нормативами градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 05.09.2014 г. №496 (далее РНГП);

8) Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015г. № 21 (далее МНГП).

Таблица координат поворотных точек границы проектирования территории

№т.	X	Y
1	408 535,08	1 362 051,32
2	408 610,71	1 361 991,79
3	408 622,66	1 361 975,92
4	408 622,62	1 361 949,37
5	408 270,32	1 361 955,93
6	408 272,36	1 362 052,78

Задачами проекта межевания территории являются:

1. Определение местоположения границ образуемых земельных участков;
2. Определение местоположения границ сервитутов.

Разработка проекта межевания территории осуществляется для :

- Определения границ местоположения образуемых земельных участков;
- Определения границ зон действия сервитутов.

1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в числе способы их образования

Проект межевания территории, разработан с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков, обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для существующих объектов капитального строительства, расположенных в пределах проектируемой территории. Проектом межевания территории не предусматривается установление и изменение красных линий. Линия регулирования застройки по ул.Феодосия Воронова и с южной стороны территории проектирования совпадает с границами красных линий в связи со сложившейся существующей застройкой.

Земли в границах проектируемой территории относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала : 74:33:0218001.

Проектируемая территория расположена в пределах территориальной зоны :

- Ж-3 «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки».

Межевание территории предусматривается в два этапа .

1 этап межевания:

Раздел земельных участков осуществляется на основании ст. 11.4, Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 1, при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

1. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:864 и образование двух земельных участков ЗУ1 и ЗУ2 :

$$\text{Площадь ЗУ1} = (:864 - :864/n1) = 271,0 \text{ кв.м;}$$

$$\text{Площадь ЗУ2} = (:864 - :864/n2) = 228,0 \text{ кв.м;}$$

Основной вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка.

2. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:865 и образование двух земельных участков ЗУ3 и ЗУ4 :

$$\text{Площадь ЗУ3} = (:865 - :865/n1) = 228,0 \text{ кв.м;}$$

$$\text{Площадь ЗУ4} = (:865 - :865/n2) = 227,0 \text{ кв.м;}$$

Основной вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка.

3. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:867 и образование двух земельных участков ЗУ5 и ЗУ6 :

$$\text{Площадь ЗУ5} = (:867 - :867/n1) = 229,0 \text{ кв.м;}$$

$$\text{Площадь ЗУ6} = (:867 - :867/n2) = 228,0 \text{ кв.м;}$$

Основной вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка.

4. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:868 и образование двух земельных участков ЗУ7 и ЗУ8 :

$$\text{Площадь ЗУ7} = (:868 - :868/n1) = 227,0 \text{ кв.м;}$$

$$\text{Площадь ЗУ8} = (:868 - :868/n2) = 228,0 \text{ кв.м;}$$

Основной вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка.

5. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:862 и образование двух земельных участков ЗУ9 и ЗУ10 :

$$\text{Площадь ЗУ9} = (:862 - :862/n1) = 228,0 \text{ кв.м;}$$

$$\text{Площадь ЗУ10} = (:862 - :862/n2) = 228,0 \text{ кв.м;}$$

Основной вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка.

6. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:863 и образование двух земельных участков ЗУ11 и ЗУ12 :

$$\text{Площадь ЗУ11} = (:863 - :863/n1) = 229,0 \text{ кв.м;}$$

$$\text{Площадь ЗУ12} = (:863 - :863/n2) = 234,0 \text{ кв.м;}$$

Основной вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка.

2 этап межевания:

Проектом межевания предусматривается перераспределение земельных участков с неразграниченными землями, с целью исключения чересполосицы, по фактическому использованию и границам действующих красных линий. Перераспределение земельных участков осуществляется в соответствии с п.2 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

1. Образование земельного участка **ЗУ 13** путем перераспределения земельного участка ЗУ1 с неразграниченными землями государственной собственности.

$$\text{Площадь ЗУ13} = 327,0 \text{ кв.м;}$$

1.2. Установление сервитутов

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса РФ. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

- 1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- 2) проведение изыскательских работ;
- 3) ведение работ, связанных с пользованием недрами.

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Проектом межевания территории предусматривается сервитут, с целью ремонта и обслуживания инженерных сетей.

Сервитут в границах охранных зон существующих инженерных сетей в виде территорий, ограниченных условными линиями, проходящими на расстоянии:

- по 1,0 м вдоль подземных кабельных линий электропередачи (Согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);
- по 2,0 м вдоль трасс подземных газопроводов (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»).

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений:

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

- 1) расстояние по горизонтали (в свету) от *водопровода* до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.
- 2) расстояние по горизонтали (в свету) от *самотечной канализации* (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

Таблица 1. – Таблица сервитутов

№ участка на плане	строения на схеме, отображающей местоположение существующих объектов капитального строительства	Наименование с указанием почтового адреса	Обременение сервитутом				
			Территории частей участков, Обремененных сервитутом сквозного проезда, прохода		Территории частей участков, обремененных сервитутом в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей		
			Номер сервитута	Площадь сервитута, м ²	Номер сервитута	Площадь сервитута, м ²	

ЗУ13	10	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Феодосия Воронова, 6б			13-1с	105,9
ЗУ14					14-1с	46,1
					14-2с	24,0
ЗУ15	11	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Феодосия Воронова, 6а			15-1с	46,0
ЗУ16					15-2с	22,3
					16-1с	45,6
					16-2с	20,1
ЗУ17	12	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Феодосия Воронова, 6			17-1с	46,2
ЗУ18					17-2с	17,9
					18-1с	45,7
					18-2с	15,8
ЗУ19	13	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Феодосия Воронова, 4б			19-1с	45,6
ЗУ20					19-2с	13,7
					20-1с	45,8
					20-2с	12,1
ЗУ21	14	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Феодосия Воронова, 4а			21-1с	45,8
ЗУ22					21-2с	10,4
					22-1с	45,8
					22-2с	9,1
ЗУ23	15	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Феодосия Воронова, 4			23-1с	45,9
ЗУ24					23-2с	8,4
					24-1с	47,0
					24-2с	6,3
:866	16	Челябинская область, г. Магнитогорск			866-1с	92,4
:861	17	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Феодосия Воронова, 2б			861-1с	93,2
:414	18	Россия, Челябинская область, г Магнитогорск, Правобережный район, ул Феодосия Воронова, 2а			414-1с	16,8
					414-2с	24,3
:62					62-1с	86,9
:640		Челябинская область, г Магнитогорск, р-н			640-1с	160,4

		Правобережный, ул Галиуллина, 2а				
:843		Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул Советская, 163			843-1с	24
					843-2с	3,9
:901		Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск			901-1с	15,6
:39		Челябинская обл, г Магнитогорск, ул Советская, 163 а			39-1с	42,3
:34		Челябинская обл, г Магнитогорск, ул Советская, д 165а			34-1с	99,7
:663		Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул Советская, 165а/1			663-1с	51,9
:38		Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 165б			38-1с	26,1
:417	1	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул Академика Заварицкого, 1			417-1с	205,5
:419	2	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул Академика Заварицкого, 1/1			419-1с	174,2
:418	3	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Академика Заварицкого, 1/2			418-1с	101,8
:77	4	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Академика Заварицкого, д. 3			77-1с	162,2
:78	5	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Академика Заварицкого, д. 3/1			78-1с	229,7
:79	6	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Академика Заварицкого, д. 3/2			79-1с	180,8
:70	7	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Академика Заварицкого, д. 5			70-1с	170,8
:71	8	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Академика Заварицкого, д. 5/1			71-1с	179,0
:72	9	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Академика Заварицкого, д. 5/2			72-1с	175,4
:415	19	Россия, Челябинская область, г Магнитогорск, Правобережный район, ул Феодосия Воронова, 2			415-1с	0,2

1.3. 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 и муниципальных нужд

Данным проектом межевания не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования .

1.4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

Проверка на соответствие градостроительным регламентам производилась в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска. Для территориальных зон установлены следующие регламенты:

- Ж-3 - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки:
- минимальный процент застройки - не установлен;
- максимальный процент застройки – 40;
- минимальная площадь земельного участка для одного жилого блока блокированного дома - 130 кв.м;
- коэффициент плотности застройки – 0,8;
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка - не менее 25 процентов.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков и его площади представлены в таблице 3.

1 этап

Перечень образуемых земельных участков, путем раздела земельных участков

Таблица 3

Адрес земельного участка	Кадастровый номер перераспределяемого земельного участка, Согласно сведениям ГКН	Кадастровый номер ОКС, расположенного на земельном участке, согласно сведениям ГКН	Условный номер образуемого земельного участка	Способ образования	Площадь образуемого земельного участка м2	Код по классификатору
Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Феодосия Воронова, 6б	74:33:0218001:864	-	3У1	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:864 (:864 – :864/n1)	271,0	2.3
			3У2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:864 (:864 – :864/n2)	228,0	

Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Феодосия Воронова, 6а	74:33: 0218001:865	-	3У3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:865 (:865 – :865/n1)	228,0	2.3
			3У4	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:865 (:865 – :865/n2)	227,0	
Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Феодосия Воронова, 6	74:33: 0218001:867	-	3У5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:867 (:867 – :867/n1)	229,0	2.3
			3У6	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:867 (:867 – :867/n2)	228,0	
Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Феодосия Воронова, 4б	74:33: 0218001:868	-	3У7	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:868 (:868 – :868/n1)	227,0	2.3
			3У8	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:868 (:868 – :868/n2)	228,0	
Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Феодосия Воронова, 4а	74:33: 0218001:862	-	3У9	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:862 (:862 – :862/n1)	228,0	2.3
			3У10	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:862 (:862 – :862/n2)	228,0	
Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул.	74:33: 0218001:863	-	3У11	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:863 (:863 – :863/n1)	229,0	2.3

Феодосия Воронова, 4			ЗУ 12	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0218001:863 (:863– :863/n2)	234,0	
-------------------------	--	--	-------	---	-------	--

2 этап

Перечень образуемых земельных участков, путем перераспределения земельных участков

Таблица 5

Номер земельного участка образованного в 1 этапе межевания	Условный номер образуемого земельного участка	Способ образования	Площадь образуемого земельного участка м2	Код по классификатору
ЗУ1	ЗУ13	образование земельного участка ЗУ 13 путем перераспределения земельного участка ЗУ1 с неразграниченными землями государственной собственности, согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	327,0	2.3
ЗУ2	ЗУ14	образование земельного участка ЗУ 14 путем перераспределения земельного участка ЗУ2 с неразграниченными землями государственной собственности, согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	261,0	2.3
ЗУ3	ЗУ15	образование земельного участка ЗУ 15 путем перераспределения земельного участка ЗУ3 с неразграниченными землями государственной собственности, согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	259,0	2.3
ЗУ4	ЗУ16	образование земельного участка ЗУ 16 путем перераспределения земельного участка ЗУ4 с неразграниченными землями государственной собственности, согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	255,0	2.3
ЗУ5	ЗУ17	образование земельного участка ЗУ 17 путем перераспределения земельного участка ЗУ5 с неразграниченными землями государственной собственности, согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	255,0	2.3
ЗУ6	ЗУ18	образование земельного участка ЗУ 18 путем перераспределения земельного участка ЗУ6 с неразграниченными землями государственной собственности, согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	251,0	2.3

ЗУ7	ЗУ19	образование земельного участка ЗУ 19 путем перераспределения земельного участка ЗУ7 с неразграниченными землями государственной собственности , согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	247,0	2.3
ЗУ8	ЗУ20	образование земельного участка ЗУ 20 путем перераспределения земельного участка ЗУ8 с неразграниченными землями государственной собственности , согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	246,0	2.3
ЗУ9	ЗУ21	образование земельного участка ЗУ 21 путем перераспределения земельного участка ЗУ9 с неразграниченными землями государственной собственности, согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	243,0	2.3
ЗУ10	ЗУ22	образование земельного участка ЗУ 22 путем перераспределения земельного участка ЗУ10 с неразграниченными землями государственной собственности , согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	240,0	2.3
ЗУ11	ЗУ23	образование земельного участка ЗУ 23 путем перераспределения земельного участка ЗУ11 с неразграниченными землями государственной собственности , согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	239,0	2.3
ЗУ12	ЗУ24	образование земельного участка ЗУ 24 путем перераспределения земельного участка ЗУ12 с неразграниченными землями государственной собственности , согласно ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	241,0	2.3

2.ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	3,1803	3,1803
2	Территории, подлежащие межеванию	"	-	0,3064
	зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)	"	-	-
	зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)	"	-	-
	зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)	"	-	0,3064
	зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	"	-	-
	зона коллективных садоводств (Ж-5)	"	-	-
	зона запрещения жилого строительства (Ж-6)	"	-	-
	Зоны сельскохозяйственного использования	"	-	-
	территории перспективного развития	"	-	-

3	Территории, не подлежащие межеванию	-"-	-	2,8739
	в том числе:	-"-	-	
	зеленые насаждения общего пользования	-"-	-	0,88
	улицы, дороги, проезды, площади	-"-	-	0,85
	прочие территории (участки, стоящие на учете)	-"-	-	1,14