



Общество с ограниченной ответственностью

"Стройинжиниринг"

Челябинская обл., г. Магнитогорск

**Проект планировки и проект межевания территории по улице Зеленая в
районе ГРП-66 с целью размещения линейного объекта**

Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть

С-2334.01-21-ПМ

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

Заказчик _____ /АО «ГТ Энерго»

02.2022

СОСТАВ ПРОЕКТА

С-2334.01-21-ПМ

Основная часть проекта:

1. Текстовая часть
2. Графическая часть

№	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	С-2334.01-21-ПМ.ОЧ л.1	1:1000
2	Чертеж межевания территории	С-2334.01-21-ПМ.ОЧ л.1.1	1:1000

Материалы по обоснованию проекта:

1. Графическая часть

№	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории. Чертеж границ сервитутов	С-2334.01-21-ПМ.МПО л.1	1:1000
2	Чертеж межевания территории. Чертеж границ сервитутов	С-2334.01-21-ПМ.МПО л.1.1	1:1000

Список исполнителей

Архитектор

Нормоконтролер

Главный инженер проекта

Конопкина Я.А.

Долотихин С.А

Долотихин С.А.

						С-2334.01-21-ПМ	Лист
							2
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Содержание

1. Подготовка проекта межевания.....	3
1.1 Характеристика территории.....	3
2.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....	4
3 Информация об установлении зон с особыми условиями использования территории....	5
4 Предложения по установлению сервитутов.....	6

1 Подготовка проекта межевания

1.1 Характеристика территории

Проектируемая территория площадью 20,1232 га расположена на западе правобережного района города Магнитогорска. С северной стороны территория проектирования ограничена ул. Гагарина. С восточной стороны территория проектирования ограничена зоной складских объектов, экологическим парком и территорией бывшего ТСС. С западной стороны территория проектирования ограничена гаражным кооперативом, индивидуальной жилой застройкой. С южной стороны территория проектирования ограничена СНТ "Мичурина-4".

На проектируемой территории находится магистральная улица районного значения регулируемого движения (ул. Зеленая), улица районного значения регулируемого движения (ул. Экологическая).

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: Ц-2 (Зона обслуживания и деловой активности местного значения), ПК-4 (Зона производственно-коммунальных объектов IV -V классов), Ж-5 (Зона коллективных садоводств), Ж-4 (Зона индивидуальной жилой застройки), И (Зона инженерной инфраструктуры), Р-1 (Зона зеленых насаждений общего пользования), Р-3 (Зона зеленых насаждений специального назначения). Зоны планируемого размещения линейного объекта устанавливаются вдоль ул. Зеленая и ул. Экологическая вдоль всей территории проектирования. В таблице 1 представлены сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах проектирования согласно данным ЕГРН.

Таблица 1

Кадастровый № земельного участка	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка	Этажность	Пл.зас. тройки, м ²	Общая пл., м ²	Мощность	Стр.объем, тыс.м ³	Код по классификатору	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН
74:33:208001:1772	Газораспределительная	1	201,0	185,0	10 раб.	1,12	3.1	Для обустройства и

									Лист
									3
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	С-2334.01-21-ПМ			

	станция							содержания инженерно-технических сооружений и заграждений (газораспределительная станция)
	КПП при газораспределительном пункте	1	19,0	15,0	1 раб.	0,20	3.1	
74:33:208001:4320	Газораспределительный пункт	1	32,0	26,0	4 раб.	0,60	3.1	Для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан (для размещения газораспределительного пункта)
74:33:209001:9	Газораспределительный пункт	1	64,4	63,0	2 раб.	0,9	3.1	Для размещения объектов энергетики (для строительства газотурбинной ТЭЦ)
	Навес	1	68,0	67,3	-	0,6	3.1	
	Административное здание	3	900,0	2670,0	50 раб.	5,3	3.1	
	Насосная	1	37,0	36,1	1 раб.	0,3	3.1	
74:33:209001:35	Насосная	1	15,8	14,5	1 раб.	0,2	3.1	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства (для строительства гаражей для индивидуального автотранспорта)
	Нежилое здание (гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи)	1	727,0	725,6	-	2,1	2.7.1	
	Нежилое здание (гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи)	1	47,0	46,1	-	0,8	2.7.1	
	Нежилое здание (гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи)	1	953,0	951,3	-	3,2	2.7.1	
	Нежилое здание (гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи)	1	858,3	857,6	-	2,8	2.7.1	
	Нежилое здание (гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи)	1	1014,0	1012,7	-	3,6	2.7.1	
	Нежилое здание (гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи)	1	1080,8	1079,3	-	3,8	2.7.1	
	Нежилое здание (гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи)	1	1182,0	1180,9	-	4,0	2.7.1	
	Нежилое здание (гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи)	1	1302,1	1301,2	-	4,3	2.7.1	
	Нежилое здание (гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи)	1	1329,0	1327,7	-	4,4	2.7.1	
Нежилое здание (гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи)	1	1410,1	1409,2	-	4,6	2.7.1		

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

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков (пункт 2 статьи 43 Градостроительного кодекса).

В целях реализации постановления на кадастровый учет земельных участков, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Земельным кодексом Российской Федерации в проекте межевания территории предусматривается образование многоконтурного земельного участка, сформированного в границах зоны размещения существующего линейного объекта, установленных проектом планировки территории. Образование многоконтурного земельного участка предлагается из территорий общего пользования.

Общая площадь образуемого многоконтурного земельного участка составляет:

								Лист
								4
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	С-2334.01-21-ПМ		

34 649,00 кв.м.

Образуемые земельные участки приведены на листе «Чертеж межевания территории».

Перечень образуемых земельных участков приведен в таблице 2.

Таблица 2. Перечень образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка/ кадастровый номер изменяемого земельного участка	Способы образования земельного участка	Площадь, м ²	Адрес	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)
ЗУ1 (контур 1)	Образование из земель неразграниченной государственной собственности	4 694,00	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный, Орджоникидзеvский р-ны, в районе ул. Зеленая вдоль шоссе Западное (от ГРС-2 до ГРП-66)	Для эксплуатации газопровода высокого давления к ГРП-66 по ул. Зеленая	Коммунальное обслуживание (код по классификатору 3.1*)
ЗУ1 (контур 2)		2 033,00			
ЗУ1 (контур 3)		27 922,00			

* Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

3 Информация об установлении зон с особыми условиями использования территории

Охранные зоны объектов газоснабжения

а) расстояния от *подземных газопроводов* до фундаментов зданий и сооружений – установлены согласно таблице В.1* СП 62.13330.2011, таблицы 9,10 СП 4.13130.2013 на расстоянии 10 метров для газопроводов высокого давления I категории, на расстоянии 2 м от газопроводов низкого давления. Предусматривается охранный зона на расстоянии 2 м в каждую сторону от оси газопровода и на расстоянии 10 м от ограждения ГРП согласно СП 62.13330.2011 п. 6.2.2.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую

						С-2334.01-21-ПМ	Лист
							5
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

б) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранные зоны линий и сооружения связи

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны.

Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах проектирования:

- ГРП – 10 м.

- трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ – 10 м.

4 Предложения по установлению сервитутов

В проекте межевания территории устанавливается сервитут для обслуживания и эксплуатации линейных объектов системы газоснабжения, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с

						С-2334.01-21-ПМ	Лист
							6
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения) (пункт 1, статья 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации).

Проектом межевания территории не предусмотрено установление границ сервитутов на существующие сети в целях эксплуатации и обслуживания коммунальных, инженерных сетей.

Перечень участков, попадающих в зону действия сервитута приведены в таблице 5.

Таблица 5 – перечень участков, попадающих в зону действия сервитута

Кадастровый номер/Условный номер образуемого земельного участка	Площадь сервитута, кв. м	Цель образования сервитута
ЗУ1 (контур 1)	318,59	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение)
ЗУ1 (контур 1)	384,85	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение)
ЗУ1 (контур 1)	165,61	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоотведение)
ЗУ1 (контур 1)	282,69	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоотведение)
ЗУ1 (контур 1)	76,6	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 1)	76,8	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 1)	86,0	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 1)	151,9	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 1)	123,5	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 1)	79,99	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение)
ЗУ1 (контур 2)	1809,69	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение)

						С-2334.01-21-ПМ	Лист
							7
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

ЗУ1 (контур 2)	264,35	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 2)	127,84	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 3)	138,12	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоотведение)
ЗУ1 (контур 3)	81,94	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоотведение)
ЗУ1 (контур 3)	3169,77	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение)
ЗУ1 (контур 3)	1769,93	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение)
ЗУ1 (контур 3)	29,41	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение)
ЗУ1 (контур 3)	442,44	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение)
ЗУ1 (контур 3)	135,69	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение)
ЗУ1 (контур 3)	46,11	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 3)	2777,52	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 3)	46,21	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 3)	4229,33	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 3)	88,77	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (сети связи)
ЗУ1 (контур 3)	109,86	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение)

						С-2334.01-21-ПМ	Лист
							8
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

ЗУ1 (контур 3)	109,86	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение)
ЗУ1 (контур 3)	117,68	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение)
ЗУ1 (контур 3)	66,23	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение)
ЗУ1 (контур 3)	49,29	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение)
ЗУ1 (контур 3)	916,30	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение)

В проекте межевания территории устанавливается сервитут для участков, стоящих на кадастровом учете, по которым проходит ось линейного объекта – газопровода высокого давления, в отношении которого выполняется проект межевания территории.

						С-2334.01-21-ПМ	Лист
							9
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		