

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Титульный лист

**ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ»**

Заказчик: Администрация города Магнитогорск.

Муниципальный контракт №240 от 17 марта 2023года
ИКЗ № 233744601194074560100100010000000244

**Проект межевания территории города Магнитогорска в районе
пересечения шоссе Западное и ул. 50-летия Магнитки**

Основная часть проекта

Текстовая часть

ПМТ 01-2023

Директор

ООО «Кадастр недвижимости» _____ С.А. Махиянов

с. Аскарново
2023 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**Состав проекта**

№ п/п	Наименование	Номера листов
1	2	3
1	Содержание	3
Проект межевания территории		
Основная часть проекта		
2	Текстовая часть	4
3	Чертеж межевания территории.	1
Материалы по обоснованию проекта		
4	Чертеж по обоснованию межевания территории	2
5	Чертеж зон с особыми условиями использования территории	3

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИОсновная часть проекта
Текстовая часть**Содержание**

Введение	4
1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание	6
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	10
2.1 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	10
2.2. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	10
2.3 Предложения по установлению публичных сервитутов	10
2.4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	11
3. Ведомость координат проекта межевания территории	11
3.1 Сведения о границах территории в отношении которой утвержден проект межевания территории. Перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН	11
Перечень координат поворотных точек границ проектирования в отношении которой утвержден проект межевания территории	11
3.2 Ведомость координат границ поворотных точек образуемых земельных участков	12
Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков	12

Введение

Проект разработан ООО «Кадастр недвижимости» с. Аскарново по муниципальному контракту №240 от 17 марта 2023г. с администрацией города Магнитогорск, по подготовке проекта межевания территории города Магнитогорск в районе пересечения шоссе Западное и ул. 50-летия Магнитки, в соответствии с техническим заданием для управления архитектуры и градостроительства, в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- РДС 30-201-98 "Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя от 06.04.1998 №18-ЗО);
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказом от 01.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".
- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы, актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85;
- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;
- СП 31.13330.2021 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;
- СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;
- Правилами устройства электроустановок (ПУЭ 6,7 изд.);
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- Приказом №197 от 17.08.1992 г. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2012 № 2607-р;
- Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р;
- Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р;
- Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 года № 816-р;
- Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 года № 1634-р;
- Схема территориального планирования Челябинской области, утвержденная Постановлением Правительства Челябинской области от 24.11.2008 г. №389-П;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (далее - РНГП);
- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакциях) (далее - ГП);
- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 г. №125 (в редакциях) (далее - ПЗиЗ);
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7 (далее - МНГП).

2. Исходные данные из ИСОГД, предоставленные УАиГ администрации города;

3. Границы и данные о земельных участках, объектах капитального строительства и сооружениях отображены на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости, предоставленной филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74);
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500.

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Проектируемая территория расположена в районе пересечения шоссе Западное и ул. 50-летия Магнитки. Площадь территории в границах проектирования составляет 24865 кв.м.

Проект межевания территории разработан на основании муниципального контракта №240 от 17 марта 2023г. с администрацией города Магнитогорск, по подготовке проекта межевания территории города Магнитогорск в районе пересечения шоссе Западное и ул. 50-летия Магнитки, в соответствии с техническим заданием для управления архитектуры и градостроительства.

Основные задачи разработки проекта межевания территории определены на основании пункта 8 Технического задания на оказание услуг по подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Западное и ул. 50-летия Магнитки, которыми являются:

Определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта межевания территории осуществляется:

- Определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

- Определение границ зон действия публичных сервитутов, сервитутов.

- Определение границ санитарно-защитных зон и охранных зон инженерных сетей

В соответствии с Техническим заданием на оказание услуг по подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Западное и ул. 50-летия Магнитки, проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по обоснованию этого проекта.

- Состав основной части проекта межевания территории должен соответствовать ч.5,6 ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

- Содержание материалов по обоснованию проекта межевания территории должно соответствовать ч.7 ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

Современное использование

Территория в границах проектирования освоенная, частично свободна от объектов капитального строительства, но при этом обременена зонами с особыми условиями использования от инженерных сетей и предприятий.

Согласно топографической съемке, на проектируемой территории расположены объекты капитального строительства нежилые здания, инженерные сооружения и коммуникации водопровод, хозяйственно-бытовая канализация, воздушные линии электропередач напряжением 10кВ, 35кВ и 110 кВ и подземные линии электропередач напряжением 0,4кВ, 10кВ, линии связи, газопровод, линия заземления.

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ в границах проектирования установлены следующие территориальные зоны:

жилая зона - Зона коллективных садоводств (Ж-5)

общественно-деловая зона - Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3)

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости в границах проектирования располагаются только земельные участки, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством. Земельные участки, границы которых необходимо уточнить отсутствуют.

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости территория проектирования располагается в:

- четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", Реестровый номер: 74:00-6.747;
- Третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", Реестровый номер: 74:00-6.748;
- Пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", Реестровый номер: 74:00-6.749;
- Шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", Реестровый номер: 74:00-6.750;
- Охранной зоне воздушной линии 35 кВ подстанция №49, Реестровый номер: 74:33-6.42.
- Охранной зоне высоковольтной линии 110 кВ от п/ст 60-п/ст 98-п/ст 49 до п/ст 99, Реестровый номер: 74:33-6.211;
- Охранной зоне газопровода высокого давления по Б.Ручьева до пиковой котельной Труда, восточной до пиковой котельной. Протяженность: 10400 м. Реестровый номер: 74:33-6.17.

Границы земельных участков, объектов капитального строительства, сооружений, кадастровых кварталов, зон с особыми условиями использования территории в проекте отображены на основе кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Проектируемая территория расположена на границах кадастровых кварталов: 74:33:0310001, 74:33:0309001, 74:33:0220002 и 74:33:0000000.

Таблица 1. Ведомость земельных участков:

Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
74:33:0309001:105	Земли населённых пунктов	для строительства автокомплекса с АЗС	3081
74:33:0309001:945	Земли населённых пунктов	Для размещения трассы газоснабжения	744
74:33:0309001:104	Земли населённых пунктов	торговый комплекс	8249
74:33:0000000:10912	Земли населённых пунктов	линейный объект	58005
74:33:0000000:9907	Земли населённых пунктов	подводящие сети электроснабжения к КНС	3137
74:33:0000000:10963	Земли населённых пунктов	кабельная линия 10 кВ	30545
74:33:0309001:1607	Земли населённых пунктов	система бытовой канализации	15225
74:33:0000000:172	Земли населённых пунктов	для охранной (взрывоопасной) зоны	6115
74:33:0000000:80	Земли населённых пунктов	занимаемый нежилым зданием - автоматической газозаправочной станцией	2171,98
74:33:0000000:84	Земли населённых пунктов	Для строительства КТП-400/35/0,4	33,32
74:33:0310001:128	Земли населённых пунктов	инженерные коммуникации	110

74:33:0310001:49	Земли населённых пунктов	предприятие общественного питания	2392
74:33:0000000:12605	Земли населённых пунктов	для размещения линейного объекта кабельных линий электропередачи	43290

Таблица 2. Ведомость объектов капитального строительства:

Кадастровый номер ОКС	Вид	Наименование	характеристики
74:33:0309001:2155	Здание	-	Площадь 408,7 кв.м.
74:33:0309001:8348	Сооружение	Подземный газопровод высокого давления (0,6 МПа)	протяжённость: 1 578
74:33:0309001:3909	Сооружение	Трансформаторная подстанция (КТП-ш. Западное №1) типа КТП ПК-400-10/0,4 кВ с оборудованием РУ-0,4 и 10 кВ и силовыми трансформатором мощностью 400 кВА	Площадь: 4,6 кв. м
74:33:0000000:11410	Сооружение	Кабельная линия 10 кВ	протяжённость: 1412 м.
74:33:0000000:12785	Сооружение	Магистральный водовод, D 315 мм	протяжённость: 609 м.
74:33:0000000:10964	Сооружение	Сооружение - система бытовой канализации	протяжённость: 1809 м.
74:33:0000000:11606	Сооружение	подводящие сети электроснабжения к КНС внеплощадочного коллектора системы канализации жилых районов западной и юго-западной части г. Магнитогорска	протяжённость: 1965 м.
74:33:0000000:11944	Сооружение	Система бытовой канализации западной и юго-западной части г. Магнитогорска Челябинской области. 2 этап (на участке от существующей сети бытовой канализации в районе шоссе Западное, д.4806 до пересечения ул. Тевосяна и ул. Зеленый	протяжённость: 731 м.

		Лог). II очередь. От К-1 до К-19	
74:33:0310001:486	Сооружение	ПС 110/10 кВ Захаровская с шлейфовыми заходами ВЛ-110 кВ. Шлейфовый заход ВЛ 110 кВ Смеловская - Захаровская, ВЛ 110 кВ Захаровская - ПС 99	протяжённость: 543 м.
74:33:0310001:137	Здание	Предприятие общественного питания	Площадь: 1 510,2 кв. м
74:33:0000000:11621	Сооружение	сооружение - подводящие сети газоснабжения	протяжённость: 487 м.

Проектное решение

Площадь территории в границах проектирования 24865 кв.м. (2,4865 га.) из них:

1. Площадь территорий в границах земельных участков, включенных в ЕГРН – 1,73 га.
2. Площадь земельных участков, образованных проектом межевания территории – 0,0019 га.
3. Площадь территорий, не подлежащих межеванию – 2,4846 га.

Основные положения проекта межевания территории:

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка из неразграниченных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Иные земельные участки не участвуют в образовании.

Общее количество образуемых земельных участков – 1.

Примечание:

Параметры разрешенного строительства определены на основе требований градостроительных регламентов территориальных зон.

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

Расположение и нумерацию образуемых земельных участков см. «Чертеж межевания территории» с указанием границ образуемых земельных участков (утверждаемая часть) (листе 1 шифр: ПМТ 01-2023).

Таблица 3

Ведомость образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки				
ЗУ 1	Предоставление коммунальных услуг	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	19	Вновь образуемый из неограниченных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населённых пунктов.

2.1 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

Земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования в границах проектирования не образуются.

2.2. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, ГП и ПЗиЗ в границах проектирования леса отсутствуют. Подготовка проекта межевания территории осуществляется не для целей определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

2.3 Предложения по установлению публичных сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Согласно исходным данным существующие (установленные) границы зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории отсутствуют.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по территории общего пользования, за исключением стесненных сложившихся ситуаций.

Границы земельных участков и (или) частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия публичного сервитута в границах проектирования проектом не предусматривается, так как потребность в осуществлении доступа к инженерным сетям возникает у ограниченного круга лиц, с которыми при необходимости устанавливается частный сервитут, потребность в доступе к инженерным сетям неограниченного круга лиц отсутствует и в целях сохранности сетей, безопасности граждан и режима использования охранных зон сетей в рамках действующего законодательства ограничен.

Устанавливание проектом межевания территории публичных сервитутов не предусматриваются.

В соответствии со ст.43 Градостроительным кодексом Российской Федерации в проекте межевания территории отображаются только публичные сервитуты.

При необходимости в отношении земельных участков и (или) частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания сооружений инженерной инфраструктуры предусматривается установление частного сервитута, схема которых подготавливается отдельно, в рамках действующего законодательства.

2.4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Таблица 4

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Территориальная зона	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков ¹	Код по Классификатору ¹
Ц-3	ЗУ 1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1

Примечание:

1. Приведено в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска.

3. Ведомость координат проекта межевания территории

3.1 Сведения о границах территории в отношении которой утвержден проект межевания территории. Перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

Таблица 5

Перечень координат поворотных точек границ проектирования в отношении которой утвержден проект межевания территории

№	X	Y
1	405074,40	1360495,17
2	405173,67	1360628,93
3	405044,22	1360724,18
4	405031,99	1360708,63

5	405039,21	1360693,71
6	404954,62	1360585,59

3.2 Ведомость координат границ_поворотных точек образуемых земельных участков

Таблица 6

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка :ЗУ 1		
№	X	Y
1	405042.206	1360580.107
2	405045.995	1360577.051
3	405043.7	1360574.05
4	405039.8	1360577.1