

## **ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Площадь территории в границах проектирования составляет – 21676 м<sup>2</sup>.

Проект межевания территории разработан с учетом сложившейся застройки и прилегающих территорий, а также с учетом перспектив развития свободных от застройки территорий.

Задачами проекта межевания территории являются:

– перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1316001:154 и 74:33:1316001:131 (в собственности ООО «Магнитогорскгазстрой») с неразграниченными землями согласно п/п 2 п.1 ст.39.28 ЗК РФ, с целью исключения изломанности границ и чересполосицы;

Целью проекта межевания территории является:

1. Определение местоположения образуемых и изменяемых земельных участков.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями:

1) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. От 25.12.2023) (с изм. и доп. вступ. в силу с 01.05.2024)

2) Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

3) Генеральный план города Магнитогорска. Генеральный план от 24.05.2000 №148 в редакции решения МГСД от 29.06.21 №148 (далее ГП);

4) Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 г. №125 (в редакции решения МГСД от 26.03.2024 №39) (далее ПЗиЗ);

### **1. Комплексная оценка территории**

#### *Современное использование территории*

В соответствии с Генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в границах улиц Электросети в г. Магнитогорске. Площадь территории в границах проектирования составляет 2,1676 га.

Административно территория расположена в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска.

Территория проектирования расположена в зоне ПК-1 зоне производственно-складских объектов и зоне ПК-4 зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов

Согласно кадастровому плану территории, а также топографической съемке на территории в границах проектирования расположены не жилые объекты и сооружения (сети) инженерной инфраструктуры.

На территории присутствуют зелёные насаждения.

В настоящее время территория проектирования застроена и благоустроена в рамках земельных участков под объекты капитального строительства не жилого назначения.

В границах проектируемой территории расположены существующие объекты инженерной инфраструктуры, в т.ч.:

- канализация;
- водопровод;
- сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ;
- сети-связи;
- теплотрасса;
- газопровод высокого давления;
- газопровод низкого давления.

На момент проектирования транспортные связи застраиваемых участков с планировочными районами города осуществляются по ул. Харьковской – ул. местного значения и ул. Электросети – магистральной улице районного значения регулируемого движения

**Перечень существующих земельных участков и зданий расположенных на территории проектирования**

Кадастровый номер	Площадь з.у. м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по	№ на чертеже ОКС	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Процент застройки	Площадь общая	Эксплуат.	Примечание
						классификатору							
74:33:1316001:154	12239	Занимаемая нежилыми зданиями-цехом  Металлоконструкций (стр.1), механической мастерской (стр.2), цехом доводки (стр.7)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Электросети	ПК-1	-Производственная деятельность	6.0	1	-Производственное здание	1245,5	18,5	1245,5	1	
					-Производственная деятельность	6.0	2	Производственное здание			413		
					- Деловое управление	6.0	2	Административное здание	413				1
					- Производственная деятельность	4.1	4	Производственное здание	116,5				1
					- Коммунальное обслуживание	6.0	5	Котельная				441,5	

Сущ.

						3.1	7		441,5		48,5	1	
									48,5			1	
74:33:1316001:91	606	Территория электроподстанции завода	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Электросети, 21а	ПК-1	-Коммунальное обслуживание	3.1.1	3	Электроподстанция 35/10кв.ЛитМ74:33:1316001:335	357	58,9	357	1	Сушт.

74:33:1316001:1079	1523	Парковка перед объектами	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Электросети, 21а	ПК-1	Улично-дорожная сеть	12.0 .1	-	-	-	-	-	-
74:33:1316001:131	1288,16	Нежилое административное здание	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Электросети, 19	ПК-1	Деловое управление	4.1	6	Административное здание 74:33:1316001:444	655,5	50, 8	1702,8	3 Сущ.

*Существующее функциональное зонирование.*

Согласно положениям генерального плана территория в границах красных линий относится к функциональным зонам:

1. Производственная зона

*Существующее градостроительное зонирование*

Согласно карты градостроительного зонирования территории ПЗиЗ г. Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского Собрания депутатов Челябинской области от

17. 09. 2008 г. №125 (в редакции МГСД №6 от 28.01.2025), территория в границах проектирования расположена в пределах следующих территориальных зон:

1. Производственная зона:

- ПК-1 Зона производственно-складских объектов

- ПК-4 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов

В целом, функциональное зонирование совпадает с градостроительным.

*Существующие зоны с особыми условиями использования территории*

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

Территория проектирования попадает в зону с особыми условиями использования территории (согласно данным ЕГРН) Санитарно-защитная зона для левобережного промышленного узла г. Магнитогорск, с учетом перспективы развития предприятия ПАО «ММК» (Реестровый номер-74:33-6.367).

*Землеустройство территории*

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

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1316001. В границах проектирования расположены земельные участки с различными видами разрешенного использования и имеющие различный статус кадастровых сведений («ранее учтенный», «учтенный»).

Границы земельных участков отображены на чертеже №ПГ-23-1013 ОЧП МТ «Чертеж

межевания территории». Распределение территории по формам собственности приведено в Таблице №1.

Таблица №1 выполнена на основании кадастрового плана территории от предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, а также на основании сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

В границах проектирования красные линии не корректируются.

Таблица 2

**Распределение территории по формам собственности**

на пл ан е	Кадастро вый номер з.у.	Адрес	П лощадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Форма собственности/правооб ладание
	74:33:131 6001:154	Челябинс кая область, г. Магнитогорск, ул. Электросети	1 2 239	- Производственна я деятельность  - Деловое управление - - Коммунальное обслуживание	Частная  собственность
	74:33:031 6001:1079	Челябинс кая область. г. Магнитогорск. Орджоникидзевски й район. вл. Электросети, 21а	1 523	Улично- дорожная сеть	Аренда до 01.07.28
	74:33:031 6001:91	Челябинс кая область. г. Магнитогорск. Орджоникидзевски й район. вл. Электросети, 21а	6 06	Коммуна льное  обслужи вание	Аренда до 10.04.2029
	74:33:031 6001:131	Челябинс кая область. г Магнитогорск, ул Электросети, 19	1 288,16	Деловое управление	Частная  собственность

## 2. Основные положения проекта межевания территории

Виды разрешенного использования земельных участков установить в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска.

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска:

ПК-1 – Зона производственно-складских объектов:

Минимальный процент застройки: не установлен;

Максимальный процент застройки: в границах земельного участка – 60;

Коэффициент плотности застройки: 1,8;

Минимальная площадь земельного участка: 70 кв.м;

Минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание»: не подлежит установлению;

Максимальная площадь земельного участка: 5000 га;

ПК-4 – Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов

Минимальный процент застройки: не установлен;

Максимальный процент застройки: 80;

Коэффициент плотности застройки – 2,4;

Минимальная площадь земельного участка: 70 кв.м;

Минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг» - не подлежит установлению;

Максимальная площадь земельного участка: 10 га;

### **3. Перечень, сведения о площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

На основании кадастрового плана территории, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:1316001, а также сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>, в пределах проектируемой территории на данный момент сформированы земельные участки с различными видами разрешенного использования. Данные о сформированных земельных участках в границах проектируемой территории указаны в Таблице №1. Границы сформированных земельных участков отображены на чертеже ПГ-23-1013 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории».

Проектируемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1316001.

Перечень образуемых земельных участков приведен в Таблице №2 «Ведомость образуемых земельных участков». образуемые земельные участки отображены на чертеже ПГ-23-1013 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории».

Красные линии утверждены проектом согласно постановления «Об утверждении проекта межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Харьковская, Электросети»

утв. 12.12.2017 №14922-П

Схема межевания территории выполнена на топографической основе М 1:500, на которой указаны:

- границы территории межевания;
- красные линии, установленные ПМТ утв. 12.12.2017 №14922-П;
- границы земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет;
- границы уточняемых, изменяемых и образуемых земельных участков;
- здания и сооружения существующие;
- границы образуемых и изменяемых земельных участков.

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 39.28 п.1 п.п.2 перераспределение земель и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект межевания разработан с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, расположенных в пределах проектируемой территории.

#### **3.1 Способы образования земельных участков**

В соответствии со статьей 11.2 земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Образование земельных участков, указанных в Таблице №3, осуществить в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

### 3.2 Образование земельных участков

Образование земельного участка ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1316001:154, находящегося в собственности ООО Магнитогорскгазстрой, с целью исключения изломанности границ и вкливания согласно п/п2 п.1 ст.39.28 ЗК РФ. Увеличение площади исходного участка на 4,3%.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ1= 12734 м<sup>2</sup>

Образование земельного участка ЗУ2 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1316001:131, находящегося в собственности ООО Магнитогорскгазстрой, с целью исключения изломанности границ согласно п/п2 п.1 ст.39.28 ЗК РФ. Увеличение площади исходного участка на 4,8%.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ2= 1349 м<sup>2</sup>

Таблица 3

### Ведомость образуемых земельных участков

№	Территориальная зона	Кадастровый номер земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка согласно сведениям ЕГРН, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с данными ЕГРН	Код по классификатору	Способ образования земельного участка	Образуемая площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с ПЗиЗ (согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков)
<b>Образование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности</b>									
ЗУ1	ПК-1	74:33:1316001:154	Челябинская Область, г. Магнитогорск, ул. Электросети	12739	Занимаемая нежилыми зданиями-цехом металлоконструкций (стр.1), механической мастерской (стр.2), цехом доводки (стр.7)	6.0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1316001:154 (в собственности ООО Магнитогорскгазстрой) с неразграниченными землями согласно п/п 2п.1 ст. 39.28 ЗК РФ, с целью исключения	12734	Производственная деятельность

							изломанности границ и вклинивания		
ЗУ2	ПК-1	74:33:1316001:131	Челябинская Область, г. Магнитогорск , ул. Электросети,1 9	1288,16	Нежилое административное здание	4.1	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1316001:131 (в собственности ООО Магнитогорскгазстрой) с неразграниченными землями согласно п/п 2п.1 ст. 39.28 ЗК РФ, с целью исключения изломанности границ	1349	Деловое управление

**4 Установление сервитутов**

Данным проектом межевания, установление сервитутов не предусмотрено.

















**5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ**

*Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ*

Площадь – 2,1676 га		
№	X	Y
1	412021,88	1368344,16
2	412042,10	1368369,79
3	412080,50	1368418,52
4	412093,52	1368407,78
5	412106,23	1368426,61
6	412119,43	1368446,53
7	412132,45	1368437,76
8	412154,34	1368471,11
9	412152,61	1368470,76
10	412133,78	1368488,57
11	412148,67	1368504,19
12	412145,34	1368507,16
13	412159,46	1368521,51
14	412137,66	1368542,21
15	412126,38	1368530,97
16	412118,52	1368538,55
17	412127,29	1368548,01
18	412125,05	1368550,11
19	412137,38	1368563,42
20	412135,23	1368565,47
21	412124,81	1368567,53
22	412098,06	1368592,31
23	411987,64	1368433,80
24	411960,58	1368394,39