

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории разработан ООО «ГрадЪ» по заказу ООО «Магнитогорскгазстрой», на основании постановления 30.05.2024 № 5300-П от администрации города Магнитогорска на разработку градостроительной документации «Документация о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 12.12.2017 №14922-П, в границах улиц Харьковская, Электросети»

Площадь территории в границах проектирования составляет – 21676 м².

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, предоставленного из базы данных ИСОГД письмом от 06.04.2022 №УАиГ-02/1745

3) В соответствии с ранее утвержденной документацией: проекта межевания территории, утвержденного постановлением администрации города №14922-П от 12.12.2017 "Об утверждении проекта межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Харьковская,

Электросети»

Проект межевания территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план Магнитогорского городского округа (Решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29.06.2021 №148);

- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции МГСД от №6 28.01.2025).

2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города Магнитогорска 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 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 - 74:33:0316001 от 26.06.2024 № КУВИ-001/2024-168797322

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

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 из-

ломанности 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 26.12.2024) (с изм. и доп. вступ. в силу с 01.03.2025)

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 МГСД № 6 от 28.01.2025) (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 Харьковская, 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

Таблица 1

Перечень существующих земельных участков и зданий расположенных на территории проектирования

Кадастровый номер	Площадь з.у. м²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорск	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорск	Код по классификатору	№ на чертеже ОКС	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки, м²	Процент застройки	Площадь общая	Площадь полезная	Примечание
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 - Производственная деятельность - Деловое управление - Производственная деятельность - Коммунальное обслуживание	6.0 6.0 4.1 6.0 3.1	1 2 4 5 7	- Производственное здание Производственное здание Административное здание Производственное здание Котельная	1245,5 413 116,5 441,5 48,5	18,5	1245,5 413 116,5 441,5 48,5	1 1 1 1 1	Сущ.
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	Сущ.
74:33:1316001:1079	1523	Парковка перед объектами	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Электросети, 21а	ПК -1	Стоянка транспортных средств	4.9 .2	-	-	-	-	-	-	-

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:

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», «учтённый»).

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 плане	Кадастровый номер з.у.	Адрес	Площадь, м²	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Форма собственности/правообладание
1	74:33:1316001:154	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Электросети	12 239	- Производственная деятельность - Деловое управление - Коммунальное обслуживание	Частная собственность
2	74:33:0316001:1079	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Электросети, 21а	1523	Улично-дорожная сеть	Аренда до 01.07.28
3	74:33:0316001:91	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Электросети, 21а	606	Коммунальное обслуживание	Аренда до 10.04.2029
4	74:33:0316001:131	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Электросети, 19	1288,16	Деловое управление	Частная собственность

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;

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.

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.

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= 12767 м²

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 м²

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 ²	Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с данными ЕГРН	Код по классификатору	Способ образования земельного участка	Образуемая площадь земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с ПЗиЗ (согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков)
Образование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности									
ЗУ1	ПК-1	74:33:1316001:154	Челябинская Область, г. Магнитогорск, ул. Электросети	12239	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 изломанности границ и вклинивания	12767	Производственная деятельность
ЗУ2	ПК-1	74:33:1316001:131	Челябинская Область, г. Магнитогорск, ул. Электросети,19	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

Установление сервитутов

Данным проектом межевания, установление сервитутов не предусмотрено.

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