Челябинская обл., г. Магнитогорск

**ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 12.10.2020 №11263-П, И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ШОССЕ ЗАПАДНОЕ, УЛ. СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ, УЛ. ЭНЕРГЕТИКОВ, УЛ. 1-Я СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ**

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть

Шифр: **ПГ-23-1192**

 Заказчик: ООО ПСК «Евразия»

 ООО «Уралнефтепродукт»

Директор ООО «ГРАДЪ» Разсказова Е.Л.

2025

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

**Основная часть проекта:**

1. Текстовая часть:

2. Графические материалы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование чертежей | Лист | Масштаб |
| 1 | Чертеж межевания территории | ПГ-23-1192 ОЧП МТ л.1 | 1:1000 |

**Материалы по обоснованию проекта:**

1. Текстовая часть (Координаты образуемых земельных участков и поворотных точек сервитутов)

2. Графические материалы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование чертежей | Лист | Масштаб |
| 1 | Чертеж границ сервитутов | ПГ-23-1192 МОП МТ л.1 | 1:1000 |

3. Электронный носитель (CD диск) градостроительной документации.

**Запись главного архитектора**

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект межевания соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп. вступ. в силу 01.01.2025).

Главный архитектор проекта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Хисматуллина Д.Д.

**Состав участников проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Главный инженер проекта | Е.Л. Разсказова |
| Нормоконтролер | Е.Л. Разсказова |
| Разработал архитектор | О.А. Нагимова |

СОДЕРЖАНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ…………………………………………………………………………………………3](#_Toc47092707)

1. Основные положения проекта межевания территории……………………………………..…5

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

3.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков………………….……….6

4. Установление сервитутов……………………………………………………………..……....…8

ВВЕДЕНИЕ

**Проект разработан в соответствии с:**

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп. вступ. в силу 01.01.2025);

- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2025);

- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;

- 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 государственном кадастре недвижимости»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022)»;

- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 904/пр) (ред. от 21.11.2023);

- СП 113.13330.2012. «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99» (утв. Приказом Минстроя России от 17.04.2015 № 291/пр);

- [СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"](https://docs.cntd.ru/document/573536177#7DI0K8)(с изменениями и дополнениями);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".

- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;

- ГОСТ 33062-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса».

- Закона Челябинской области № 747-ЗО от 03.07.2018 «О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории органами исполнительной власти Челябинской области»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населениях Российской Федерации»;

- Генеральным планом Магнитогорского городского округа в редакции от 29.06.2021 №148 (далее ГП);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области от 15.03.2023г. №102 (далее РНГП);

- [Правила землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД от 28.01.2025 № 39) (далее ПЗиЗ);](https://www.magnitogorsk.ru/storage/app/media/IMUSCHESTVO_GRADOSTROITELSTVO/UAIG/OTiGP/PZZ-2021.pdf)

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 г. №7 (далее МНГП).

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

 - Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;

**Графическая часть документации по межеванию территории осуществляется на основании данных:**

- Кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости №КУВИ-001/2023-216418912 от 22.09.2023 г), предоставленного филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Челябинской области.

- С использованием цифрового топографического плана №9123 от 01.12.23, созданного в отношении проектируемой территории масштаба 1:500 ООО«УралГеоПлюс», предоставленным заказчиком в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская".

**1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Основание для разработки градостроительной документации:

Постановление администрации г. Магнитогорска №5361-П от 03.06.2024г. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 12.10.2020 №11263-П, и проекта межевания территории в границах шоссе Западное, ул. Северо-Западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-Западная».

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков путем раздела земельных участков и путем перераспределения земельного участка с землями неразграниченной государственной собственности.

Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Площадь проектируемой территории: 89970 кв.м.

Межевание территории предусматривается в 1 этап:

Общее количество образуемых земельных участков – 3.

**2. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ПОДГОТОВЛЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ**

Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости представлены в таблице 1.

Таблица 1

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

|  |
| --- |
| Площадь – 8,9970 га |
| **№** | **Х** | **У** |
| 1 | 414065.85 | 1359896.62 |
| 2 | 414067.12 | 1359973.61 |
| 3 | 414068.77 | 1360073.59 |
| 4 | 414037.20 | 1360074.12 |
| 5 | 414037.25 | 1360080.35 |
| 6 | 413985.88 | 1360081.19 |
| 7 | 413985.89 | 1360128.97 |
| 8 | 413986.77 | 1360212.84 |
| 9 | 414018.35 | 1360211.75 |
| 10 | 414059.94 | 1360210.99 |
| 11 | 414117.34 | 1360226.39 |
| 12 | 414119.90 | 1360226.93 |
| 13 | 414186.15 | 1360240.64 |
| 14 | 414226.12 | 1360249.16 |
| 15 | 414262.11 | 1360215.03 |
| 16 | 414261.70 | 1360189.95 |
| 17 | 414256.28 | 1360173.55 |
| 18 | 414253.90 | 1360166.36 |
| 19 | 414250.35 | 1360155.61 |
| 20 | 414247.46 | 1360146.84 |
| 21 | 414231.71 | 1360097.89 |
| 22 | 414223.73 | 1360071.04 |
| 23 | 414216.59 | 1360047.04 |
| 24 | 414202.12 | 1359991.60 |
| 25 | 414189.36 | 1359961.59 |
| 26 | 414188.22 | 1359894.53 |
| 27 | 414187.94 | 1359878.24 |
| 28 | 414187.66 | 1359861.77 |
| 29 | 414186.36 | 1359775.18 |
| 30 | 414178.22 | 1359775.31 |
| 31 | 414178.54 | 1359732.21 |
| 32 | 414178.65 | 1359716.61 |
| 33 | 414180.62 | 1359684.21 |
| 34 | 414065.42 | 1359654.01 |
| 35 | 414065.34 | 1359728.22 |
| 36 | 414065.54 | 1359808.62 |
| 37 | 414065.80 | 1359866.61 |

Система координат – МСК-74.

Проектируемая территория расположена в северо-западной части города в пределах кадастрового квартала: 74:33:0125001.

Территория проектирования попадает в следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 74:00-6.748 (Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.747 (Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.749 (Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.750 (Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе).

Площадь территории в границах проектирования составляет **8,9970 га.**

В соответствии с картой функционального зонирования г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Ленинском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальных зонах Ц-3 (Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах) и ПК-4 (Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов).

Границами проектируемой территории являются:

- с востока – ш. Дачное, ул. Энергетиков;

- с запада – ш. Западное;

- с севера – ул. Северо-Западная;

- с юга – ул. 1-я Северо-Западная.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

**3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Образование земельных участков.**

**1 этап.**

ЗУ1: Перераспределение земельных участков 74:33:0125001:333 и 74:33:0125001:875 с целью исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Деловое управление (4.1). Доступ к земельному участку осуществляется через участок с кадастровым номером 74:33:0125001:98 с видом разрешенного использования Улично-дорожная сеть (12.0.1).

ЗУ2: Перераспределение земельных участков 74:33:0125001:333 и 74:33:0125001:875 с целью исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Предоставление коммунальных услуг (3.1.1). Доступ к земельному участку осуществляется через участок с кадастровым номером 74:33:0125001:98 с видом разрешенного использования Улично-дорожная сеть (12.0.1).

ЗУ3: Перераспределение земельного участка 74:33:0125001:393 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Деловое управление (4.1). Доступ к земельному участку осуществляется через участок с кадастровым номером 74:33:0125001:98 с видом разрешенного использования Улично-дорожная сеть (12.0.1).

**2 этап.**

ЗУ1/1: Объединение ЗУ1 и ЗУ3 после приобретения в собственность ЗУ1 (ЗК РФ Статья 39.27 п.1 п/п 3; ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Деловое управление (4.1). Доступ к земельному участку осуществляется через участок с кадастровым номером 74:33:0125001:98 с видом разрешенного использования Улично-дорожная сеть (12.0.1).

Площади существующих, образуемых земельных участков см. графическую часть проекта межевания территории л.1 ПМТ ОЧП-1 «Чертеж границ сервитутов» и Таблицу 2 текстовой части проекта межевания территории.

Таблица 2

**Ведомость образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Кадастровый номер | Адрес | Площадь земельного участка согласно сведениям ЕГРН,кв.м | Возможные способы образования(уточняется при подготовке межевого плана) | Образуемая площадь земельного участка,кв.м | Вид разрешенного использования |
| **Этап 1** |
| :ЗУ1 | 74:33:0125001:33374:33:0125001:875 | Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск | 2444,0817,0 | Перераспределение земельных участков 74:33:0125001:333 и 74:33:0125001:875 с целью исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) | 2865,0 | Деловое управление (4.1) |
| :ЗУ2 | 396,0 | Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) |
| :ЗУ3 | 74:33:0125001:393 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави» | 791,0 | Перераспределение земельного участка 74:33:0125001:393 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы(ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) | 885,0 | Деловое управление (4.1) |
| **Этап 2** |
| :ЗУ1/1 | - | Челябинская область, г. Магнитогорск | - | Объединение ЗУ1 и ЗУ3 после приобретения в собственность ЗУ1(ЗК РФ Статья 39.27 п.1 п/п 3)(ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) | 3750,0 | Деловое управление (4.1) |

Категория земель – земли населенных пунктов.

**4. УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТОВ**

Установление сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей участков жилых домов для сквозных проездов и подходом к другим объектам, а также возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Территории участков, обремененных сервитутами, приведены в таблице 4.

Таблица 4. – Таблица сервитутов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № Участка | Наименование с указанием почтового адреса | Номер сервитута, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей | Площадь сервитута, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, м2 |
| ЗУ1/1 | Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави» | 1-1с | 369,8 |
| ЗУ2 | Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави» | 2-1с | 35,7 |
| 74:33:0125001:7 | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Северо-Западная, 12 | 7-1с | 4321,6 |
| 74:33:0125001:45 | Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский район | 45-1с | 32,4 |
| 45-2с | 20,2 |
| 74:33:0125001:47 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-западная, 8\1 | 47-1с | 629,5 |
| 47-2с | 40,4 |
| 74:33:0125001:48 | Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, город Магнитогорск, улица Северо-западная, земельный участок 4/1 | 48-1с | 22,4 |
| 48-2с | 51,2 |
| 74:33:0125001:65 | Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Ленинский район, ул. Северо-западная, 6 | 65-1с | 284,3 |
| 65-2с | 133,0 |
| 65-3с | 44,7 |
| 74:33:0125001:80 | Челябинская область, г Магнитогорск, ул. 1-я Северо-западная, 8/2 | 80-1с | 270,4 |
| 74:33:0125001:90 | Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-Западная, 14 | 90-1с | 216,1 |
| 90-2с | 113,4 |
| 74:33:0125001:98 | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Северо-западная 1-я, д. 3 | 98-1с | 61,5 |
| 74:33:0125001:101 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-западная, 10 | 101-1с | 363,0 |
| 101-2с | 121,1 |
| 101-3с | 462,9 |
| 101-4с | 60,2 |
| 74:33:0125001:112 | Российская Федерация, Челябинская обл., город Магнитогорск, улица Северо-западная, земельный участок 4/3 | 112-1с | 20,7 |
| 112-2с | 380,4 |
| 112-3с | 80,5 |
| 74:33:0125001:116 | Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский район, ул Северо-Западная | 116-1с | 1291,5 |
| 116-2с | 9,2 |
| 74:33:0125001:322 | Челябинская область, г Магнитогорск, Ленинский район, ул Северо-Западная, 4/2 | 322-1с | 222,1 |
| 322-2с | 26,8 |
| 74:33:0125001:332 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский район, с северной стороны ул. Северо-Западная, уч. 1 | 332-1с | 97,2 |
| 74:33:0125001:334 | Челябинская обл, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе ул. Северо-Западная, 1 | 334-1с | 31,6 |
| 74:33:0125001:382 | Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский район, ул Северо-Западная | 382-1с | 150,0 |
| 382-2с | 467,5 |
| 74:33:0125001:383 | Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский район, ул Северо-Западная | 383-1с | 653,8 |
| 74:33:0125001:399 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави» | 399-1с | 242,5 |
| 399-2с | 98,7 |
| 74:33:0125001:868 | Челябинская область, г. Магнитогорск | 868-1с | 557,1 |
| 868-2с | 9,5 |
| 74:33:0125001:872 | Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск, Ленинский район, улица Северо-западная, 6 | 872-1с | 178,7 |
| 872-2с | 5,5 |
| 74:33:0125001:895 | Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Северо-западная 1-я, 3 | 895-1с | 1876,1 |