Челябинская обл., г. Магнитогорск

**ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 03.07.2014 №8886-П, В РАЙОНЕ ПРОЕЗДА СИРЕНЕВЫЙ**

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть

Шифр: **ПГ-24-1641**

Заказчик: Назаров Е.С.

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-24-1641 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-24-1641 МОП МТ  л.1 | 1:1000 |
| 2 | Карта (фрагмент) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры | ПГ-24-1641 МОП МТ  л.2 | 1:3000 |
| 3 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам | ПГ-24-1641 МОП МТ  л.3 | 1:1000 |
| 4 | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. | ПГ-24-1641 МОП МТ  л.4 | 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……………………………………………………………..……....…7

5. Приложение……………………………………………………………………………………….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, созданного в отношении проектируемой территории масштаба 1:500, предоставленным заказчиком на момент разработки проекта, 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 №16590-П от 30.12.2019г. «О подготовке документации о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 №8886-П, в районе проезда Сиреневый».

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков путем раздела земельных участков.

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

Площадь проектируемой территории: 19923 кв.м.

Межевание территории предусматривается в 1 этап:

Общее количество образуемых земельных участков – 4.

**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 – 1,9923 га | | |
| **№** | **Х** | **У** |
| 1 | 405888.88 | 1365165.26 |
| 2 | 405890.40 | 1365272.85 |
| 3 | 405705.77 | 1365276.38 |
| 4 | 405704.03 | 1365168.34 |

Система координат – МСК-74.

Проектируемая территория расположена в северо-западной части города в пределах кадастрового квартала: 74:33:0305001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **1,9923 га.**

В соответствии с ГП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальной зоне Ц-3 (Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах).

Границами проектируемой территории являются:

- с севера – Сиреневый проезд;

- с юга – граница СНТ «Строитель-3»;

- с востока – земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0305001:29, 74:33:0305001:23 и 74:33:0305001:17;

- с запада – земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:0305001:7, 74:33:0305001:2 и 74:33:0305001:24.

В настоящее время территория проектирования застроена и благоустроена.

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

**Образование земельных участков.**

ЗУ1: Образование земельного участка путем раздела земельного участка 74:33:0305001:33 (ЗК РФ Статья 11.4 п.1) с видом разрешенного использования Хранение автотранспорта (2.7.1).

ЗУ2: Образование земельного участка путем раздела земельного участка 74:33:0305001:33 (ЗК РФ Статья 11.4 п.1) с видом разрешенного использования Хранение автотранспорта (2.7.1). Границы образуемого земельного участка обоснованы размером отмостки (1м) объекта №9/1.

ЗУ4: Образование земельного участка путем раздела земельного участка 74:33:0305001:33 (ЗК РФ Статья 11.4 п.1) с видом разрешенного использования Хранение автотранспорта (2.7.1).

ЗУ3: Образование земельного участка путем раздела земельного участка 74:33:0305001:33 с сохранением исходного в измененных страницах (ЗК РФ Статья 11.4 п.1) с видом разрешенного использования Хранение автотранспорта (2.7.1).

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 |
| :ЗУ1 | 74:33:0305001:33 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, проезд Сиреневый | 17611,18 | Раздел земельного участка 74:33:0305001:33  (ЗК РФ Статья 11.4 п.1) | 386,0 | Хранение автотранспорта (2.7.1) |
| :ЗУ2 | 74:33:0305001:33 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, проезд Сиреневый | 17611,18 | Раздел земельного участка 74:33:0305001:33  (ЗК РФ Статья 11.4 п.1) | 32,0 | Хранение автотранспорта (2.7.1) |
| :ЗУ4 | 74:33:0305001:33 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, проезд Сиреневый | 17611,18 | Раздел земельного участка 74:33:0305001:33  (ЗК РФ Статья 11.4 п.1) | 240,0 | Хранение автотранспорта (2.7.1) |
| :ЗУ3 | 74:33:0305001:33 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, проезд Сиреневый | 17611,18 | Раздел земельного участка с сохранением исходного в измененных границах 74:33:0305001:33  (ЗК РФ Статья 11.4 п.1) | 16953,0 | Хранение автотранспорта (2.7.1) |

Категория земель – земли населенных пунктов.

**4. УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТОВ**

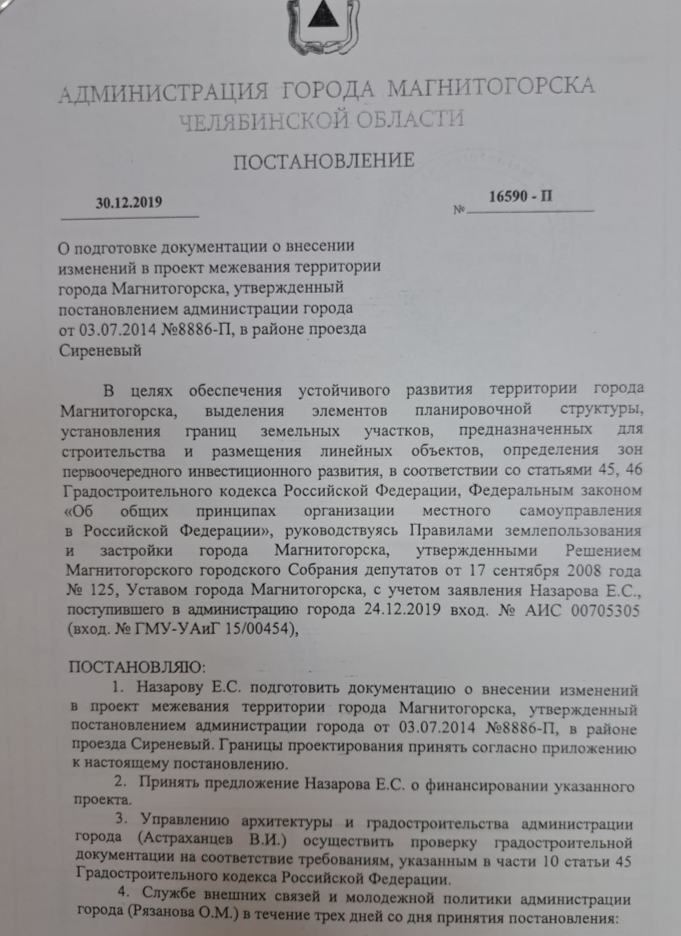
Установление сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей участков жилых домов для сквозных проездов и подходом к другим объектам, а также возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

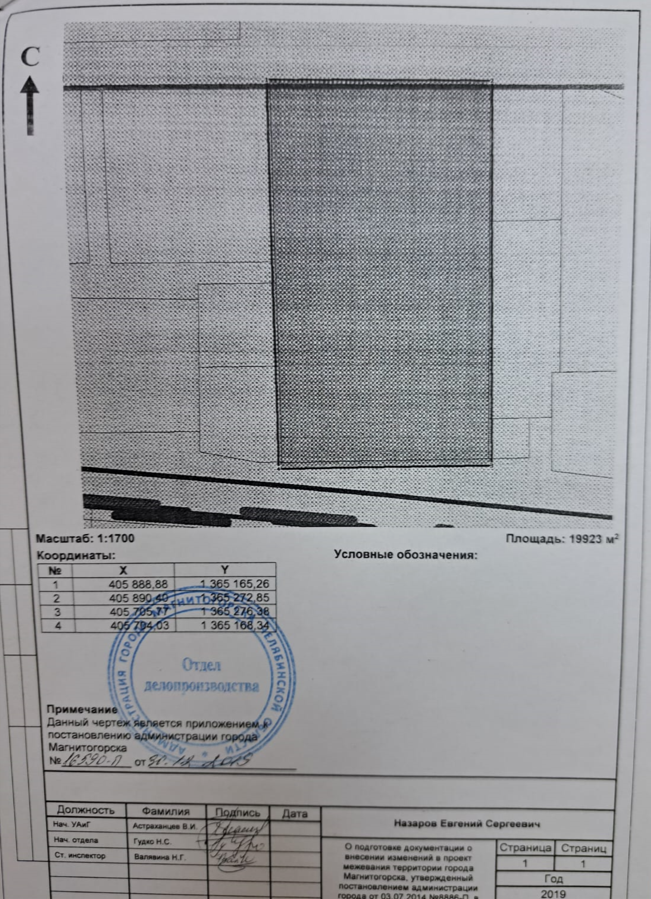
Территории участков, обремененных сервитутами, приведены в таблице 4.

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 |
| ЗУ3 | Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский, проезд. Сиреневый | 3-1с | 1283,0 |
| 3-2с | 52,0 |
| 3-3с | 18,0 |
| 3-4с | 72,0 |
| 3-5с | 2,0 |
| 74:33:0305001:327 | Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск, проезд Сиреневый, 1д | 327-1с | 46,0 |
| 74:33:0305001:326 | Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск, проезд Сиреневый, 1е | 326-1с | 51,0 |
| 74:33:0305001:325 | Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск, проезд Сиреневый, 1г | 325-1с | 29,0 |
| 74:33:0305001:694 | Чел. обл, г. Магнитогорск, ГСК «Сиреневый», земельный участок №510 | 694-1с | 39,0 |
| 74:33:0305001:707 | Чел. обл, г. Магнитогорск, ГСК "Сиреневый", земельный участок № 516 | 707-1с | 28,0 |
| 74:33:0305001:711 | Чел. обл, г. Магнитогорск, ГСК "Сиреневый", уч № 520 | 711-1с | 28,0 |
| 74:33:0305001:685 | Чел. обл, г. Магнитогорск, ГСК "Сиреневый", уч № 526 | 685-1с | 29,0 |

**5. ПРИЛОЖЕНИЕ**

****

****