



Заказчик: Гелунов И.В.

Инв.№ _____

Изм.№ _____

*Документация о внесении изменений в проект планировки и
проект межевания территории города Магнитогорска,
утвержденные постановлением администрации города от
03.07.2014 № 8886-П, в границах улицы Коробова и проезда
Сиреневый*

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том III

Основная текстовая часть проекта

КД-15-24.04

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб	лист
Проект планировки территории				
<i>Основная часть проекта</i>				
1	Чертеж планировки территории	КД-15-24	1:1 000	1
2	Текстовая часть:			
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I КД-15-24.04		
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I КД-15-24.04		
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>				
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	КД-15-24	1:1 000	2
4	Результаты инженерных изысканий	КД-15-24	1:1 000	3
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	КД-15-24	1:1 000	4
6	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	КД-15-24	1:1 000	5
7	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	КД-15-24	1:1 000	6
8	Вариант планировочного решения застройки территории	КД-15-24	1:1 000	7
9	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	КД-15-24	1:1 000	8
10	Схема инженерного обеспечения территории	КД-15-24	1:1 000	9
11	Текстовая часть	Том II КД-15-24.МОП		
Проект межевания территории				
<i>Основная часть проекта</i>				
12	Текстовая часть	Том III КД-15-24.04		
13	Чертеж межевания территории	КД-15-24	1:1 000	1
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>				
14	Чертеж по обоснованию межевания территории	КД-15-24	1:1 000	2

Запись главного инженера

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих строительных норм и правил государственных стандартов и инструкций.

Состав и содержание проектных материалов выполнены в соответствии с действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект межевания территории соответствует требованиям статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

Состав участников проекта

Главный инженер проекта

Ю.И. Делова

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание.....	7
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Виды разрешенного использования земельных участков.....	9
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. Виды разрешенного использования земельных участков.....	9
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
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.....	11
3.2 Ведомость координат границ поворотных точек образуемых земельных участков.....	11

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Кадастр» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;*
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;*
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в 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»;*
- 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 №18-30);*
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;*
- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы, актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85;*
- СП 31.13330.2021 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;*
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;*
- 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»;*

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);

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 цифровых топографических планов М 1:500 выполненной ООО "Кадастр" в 2024 году №К-469-24.

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории, расположенного на землях муниципального образования города Магнитогорска, в Орджоникидзевском районе Правобережной части города Магнитогорска.

Площадь территории в границах проектирования – 2,4794 га.

Современное использование

Территория в границах проектирования в большей части застроена, северо-восточная часть территории, вдоль улицы Коробова, неосвоенная, свободна от объектов капитального строительства.

Согласно топографической съемки на проектируемой территории расположены нежилые здания, сооружения, инженерные коммуникации: водопровод, канализация, газопроводы, линии электропередачи.

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.

Под существующими объектами капитального строительства, расположенными в границах проектирования, по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), земельные участки образованы.

Границы земельных участков, объектов капитального строительства, сооружений, кадастровых кварталов, зон с особыми условиями использования территории, а также границы образуемых земельных участков определены с учетом сведений кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровый квартал 74:33:0305001, 74:33:0000000 и 74:00:0000000), предоставленная филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области.

Таблица 1

Сведения Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства/сооружение	Назначение/наименование	Дополнительная информация
Кадастровый квартал 74:33:0305001 и 74:33:0000000								
1.	74:33:0305001:6	Российская Федерация, Челябинская область, Городской Округ Магнитогорский, г. Магнитогорск, проезд Сиреневый, уч. 2/1	Автомоечный комплекс (до двух постов)	420	Ранее учтенный	74:33:0305001:692	Нежилое	-
2.	74:33:0305001:11	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, проезд	автомоечный комплекс	1 307,68	Ранее учтенный	74:33:0305001:206	нежилое здание - автомоечный комплекс	-
3.	74:33:0305001:27	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Магнитогорск, проезд. Сиреневый.	автозаправочный комплекс	1 317,42	Ранее учтенный	74:33:0306003:5480 границы без координат	нежилое здание - автомоечный комплекс	58,7 кв.м.
4.	74:33:0305001:16	Челябинская обл, г. Магнитогорск, ул Коробова	диспетчерская, разворотное кольцо, пути отстоя	9 573	Ранее учтенный	-	-	-
5.	74:33:0305001:45	Челябинская обл, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Коробова	объект незавершенного строительства - учебный корпус с пристроем здания участка	3 814	Учтенный	74:33:0000000:10542	объект незавершенного строительства - учебный корпус с пристроем здания участка нестандартного оборудования.	

Проектное решение

Проект межевания территорий разрабатывается для определения местоположения границ, образуемых земельных участков.

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, для определения территории общего пользования.

Подготовка проекта межевания территории разработана с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства.

Основные положения проекта межевания территории:

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков из неразграниченных земель.

Общее количество образуемых земельных участков – 2.

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

Расположение и нумерацию образуемых земельных участков см. «Чертеж межевания территории» с указанием границ образуемых земельных участков (утверждаемая часть) (л.1 КД-15-24).

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков

Территориальная зона	Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка ¹	Код по классификатору ¹	Площадь, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки					
Ц-3	341	Ремонт автомобилей ²	4.9.1.4	1605	Вновь образуемый из неразграниченных земель государственной собственности

Примечание:

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

2. Условно разрешенный вид использования.

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных 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. Виды разрешенного использования земельных участков

Таблица 3

Ведомость образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Территориальная зона	Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка ¹	Код по классификатору ¹	Площадь, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки					
Ц-3	392	Улично-дорожная сеть, стоянка транспортных средств	12.0.1 4.9.2	428	Вновь образуемый из незастроенных земель государственной собственности

Примечание:

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

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

В границах проектируемой территории не предполагается резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

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 ПЗУЗ 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.

Согласно исходных данных в границах проектирования установленные сервитуты и публичные сервитуты отсутствуют.

В проекте межевания территории границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на проектируемой территории, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный доступ к проездам общего пользования.

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания сооружений инженерной инфраструктуры посредством границ зон действия планируемого публичного сервитута в границах проектирования проектом не предусматривается.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Установленные публичные сервитуты на территории отсутствуют.

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 4

Перечень координат поворотных точек границ проектирования

№	X	Y
1	406133.07	1365017.69
2	406019.47	1365139.88
3	405977.82	1365195.96
4	405925.39	1365280.57
5	405922.62	1365020.89

3.2 Ведомость координат границ поворотных точек образуемых земельных участков

Таблица 5

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка :391		
№	X	Y
1	406001.403	1365154.37
2	405986.92	1365138.2
3	406046.577	1365076.545
4	406058.816	1365088.383
5	406054.21	1365093.15
6	406044.903	1365102.963
7	406022.443	1365128.273

Условный номер земельного участка :392		
№	X	Y
1	405973.36	1365152.22
2	405983.45	1365141.79
3	405986.92	1365138.2
4	406001.403	1365154.37
5	406001.205	1365154.616
6	405990.695	1365168.992
7	405988.45	1365166.82