Общество с ограниченной ответственностью

«ЭНЕРГОПРОЕКТИННОВАЦИИ»

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение
«Управление капитального строительства»
Магнитогорский городской округ Челябинской области

«Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденные постановлением администрации города от 28.02.2018 №2149-П, в части пересечения улицы Радужная и просп. Карла Маркса, с целью размещения линейного объекта (строительство автодороги)»

Проект межевания

Основная часть

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»

ЭПИ.2025/033-ППТ и ПМТ

Том 6

2025

Общество с ограниченной ответственностью

«ЭНЕРГОПРОЕКТИННОВАЦИИ»

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение
«Управление капитального строительства»
Магнитогорский городской округ Челябинской области

«Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденные постановлением администрации города от 28.02.2018 №2149-П, в части пересечения улицы Радужная и просп. Карла Маркса, с целью размещения линейного объекта (строительство автодороги)»

Проект межевания

Основная часть

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»

ЭПИ.2025/033-ППТ и ПМТ

Том 6

Директор Л.Е. Климина

Главный инженер проекта Д.П. Климин

2025

Состав тома

Обозначение	Наименование	Кол-во листов
ЭПИ.2025/033-ПЗ-С	Состав тома	1
ЭПИ.2025/033-СП	Состав проекта	1
ЭПИ.2025/033.ППТ и ПМТ	Пояснительная записка. Текстовая часть	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разраб.		Ишкинина			07.25
Проверил		Климин			07.25
Н.контр.		Климин			07.25
ГИП		Климин			07.25

ЭПИ.2025/033-ППТ И ПМТ

Состав тома 6

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «ЭПИ»

Формат А4

Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	ЭПИ.2025/033-ППТ	Проект планировки территории. Графическая часть	
2	ЭПИ.2025/033-ППТ	Положение о размещении линейных объектов	
3	ЭПИ.2025/033-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
4	ЭПИ.2025/033-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
5	ЭПИ.2025/033-ПМТ	Проект межевания территории. Графическая часть	
6	ЭПИ.2025/033-ПМТ	Проект межевания территории. Текстовая часть	
7	ЭПИ.2025/033-ПМТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть"	
8	ЭПИ.2025/033-ПМТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ЭПИ.2025/033-СП		
						Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГИП		Климин			07.25		ООО «ЭПИ»		

Формат А4

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА

Наименование	Примечание, стр.
Состав проекта	1
Содержание раздела	1
1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание	3
2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания	4
3. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	6

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ

Современное использование

Территория находится в правобережной части Орджоникидзевского района города Магнитогорска Челябинской области. Территория проектирования расположена в границах перекрестка улицы Радужная и проспект Карла Маркса.

Территория практически свободена от существующей застройки, на площадке работ отсутствуют жилые и промышленные объекты. К северу от участка изысканий расположены жилые дома. В 0,4 км к юго-востоку расположено оз.Садовое, в 1,82 км к востоку от участка изысканий расположен Заводской пруд на р.Урал. Участок изысканий имеет склоновый тип рельефа, с уклоном в сторону р.Урал.

В геоморфологическом отношении площадка приурочена к правобережному склону долины р. Урал. Абсолютные отметки в пределах участка изысканий изменяются от 368,33 до 377,41 м БС.

Древесно-кустарниковая растительность на участке изысканий практически отсутствует.

В тектоническом отношении участок изысканий расположен в пределах Магнитогорского мегасинклинория, в орографическом отношении в пределах Зауральского плато.

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости в границы проектирования располагаются только земельные участки, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством. Земельные участки, границы которых необходимо уточнить, отсутствуют.

Согласно сведениям ЕГРН границы сооружений, расположенные в границах проектирования, частично установлены.

Информация о границах земельных участков, зданий и сооружений отражена на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Согласно сведениям ЕГРН территория проектирования располагается в нескольких кадастровых кварталах 74:00:0000000, 74:33:0000000, 74:33:0316001.

Таблица 1

Сведения Единого государственного реестра недвижимости

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с ЕГРН	Вид права	Площадь, кв. м	
			Постоянный	Временный
Земли населенных пунктов - Челябинская обл., г Магнитогорск, Орджоникидзевский р-н				
74:33:0000000:11569	для строительства подводящих сетей теплоснабжения, канализации, электроснабжения, водоснабжения к 149 микрорайону	отсутствует	20 919	-
74:33:0000000:11570	для строительства сетей газоснабжения	отсутствует	19 533	-
74:33:0000000:12973	обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях"	частная	918 203	-
74:33:0000000:12982	земельные участки (территории) общего пользования. Коммунальное обслуживание	отсутствует	59 445	-
74:33:0314001:5572	автомобильные мойки	отсутствует	1 802	-
74:33:0314001:8488	многоквартирный жилой дом от 5 этажей и выше	частная	4 140	-

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с ЕГРН	Вид права	Площадь, кв. м	
			Постоянный	Временный
74:33:0314001:8771	линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации)	отсутствует	50 976	-
74:33:0316001:3453	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	частная	18 605	-

Проектное решение

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков для строительства линейного объекта местного значения (инфраструктуры улиц Радужная, проспект Карла Маркса).

Площадь территории в границах межевания территории – 17 299 кв.м. (1,7299 га.).

1. Общая площадь образованных земельных участков (части) по сведениям ЕГРН, попадающих в границы проектирования составляет 4 457,32 кв.м.
2. Общее количество образуемых земельных участков 1.
3. Площадь территорий, не подлежащих межеванию 12 841,68 кв.м.
4. Общее количество устанавливаемых сервитутов 1, общая площадь которых составляет 2 748,24 кв.м.

Основные положения проекта межевания территории

В проекте межевания территории предусматривается образование земельных участков, из земель находящейся в государственной собственности (неразграниченные).

Общее количество образуемых земельных участков из неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности. – 1.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛАХ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОСОБЕННОСТЯХ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории разрабатывается с целью выполнения земельного законодательства и образования земельных участков для размещения линейного объекта (инфраструктуры улиц Радужная, проспект Карла Маркса).

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- Образование земельных участков с обоснованием оптимальных размеров;
- Определение видов разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки и градостроительными регламентами.

При разработке проекта межевания территорий обеспечено соблюдение следующих требований:

- Границы образуемых земельных участков определяются с учетом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и норм действующего законодательства;
- Виды разрешённого использования земельных участков определены с учетом действия градостроительного регламента ПЗиЗ.

При определении границ земельных участков использовались следующие материалы:

1. Проект планировки территории, включая красные линии и границы места допустимого размещения объектов.
2. Кадастровые планы территории с номерами: 74:00:0000000, 74:33:0000000, 74:33:0316001.

Размеры образуемых земельных участков соответствуют ПЗиЗ.

2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проект межевания разработан с целью определения границ образуемого земельного участка для размещения линейного объекта (инфраструктуры улиц Радужная, проспект Карла Маркса).

Размер земельного участка устанавливается с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к нему.

Общее количество образуемых земельных участков 1.

Расположение и нумерацию образуемых земельных участков см. «Чертеж межевания территории» с указанием границ изменяемых и образуемых земельных участков» (утверждаемая часть).

В целях реализации постановки на кадастровый учет земельных участков, в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года №218-ФЗ и Земельным кодексом Российской Федерации в проекте межевания территории, предусматривается образование земельных участков для строительства, линейного объекта местного значения (инфраструктуры улиц Радужная, проспект Карла Маркса):

Межевание предусматривает образование земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности неразграниченной.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Межевание территории:

1. Предусматривается образование многоконтурного земельного участка с условным номером **:ЗУ1**, площадью **4 457,32** кв.м., из неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности, с видом разрешенного использования - земельные участки (территории) общего пользования.

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков

№	Условный номер образуемого земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Возможный способ образования земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования с кодом вида разрешенного использования земельного участка	Номера поворотных точек
1	:ЗУ1	Челябинская область, г. Магнитогорск	4 457,32	Образование из земель неразграниченной государственной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	1-12

Предложения по установлению сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: 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 исходным данным существующих границ зон действия сервитутов на проектируемой территории нет.

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

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания проектируемых сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия планируемого сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Установление сервитутов предусмотрено в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0000000:12973.

Таблица 3

Ведомость образуемых сервитутов

№	Кадастровый номер земельного участка, на котором устанавливается сервитут	Обозначение сервитута	Площадь сервитута, кв.м.	Цель установления сервитута
1	74:33:0000000:12973	: 12973-с (Граница сервитута многоконтурная. Кол-во контуров -24)	2 748,24	Для строительства и размещения линейного объекта

2.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Таблица 4

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков.

Условный номер земельного участка или кадастровый номер земельного участка	**Наименование вида разрешенного использования земельного участка**	**Код вида разрешенного использования земельного участка**	**Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка**
:ЗУ1	Земельные участки (территории) общего пользования, линейный объект	12.0	Земельные участки общего пользования

В соответствии с п.п.3 п.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, в том числе предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

2.4 Технические зоны

Установлена техническая зона 5 м в каждую сторону от коллектора хозяйственно-бытовой канализации диаметром 1250, на запрет размещения объектов, строений и сооружений. Установлена техническая зона 10 м в каждую сторону от существующих водопроводов диаметром 1000, 800, на запрет размещения объектов, строений и сооружений.

2.5 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного 8 **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)**

В границах проектирования отсутствуют леса.

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 системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

В отношении проектируемой территории утвержденный проект межевания территории отсутствует.

Таблица 5

Перечень координат поворотных точек границ проектирования

Номер точки	X	Y
1	404240.74	1362977.39
2	404240.9	1362987.51
3	404257.00	1362987.24
4	404257.84	1363064.24
5	404242.12	1363064.5
6	404242.47	1363085.63
7	404156.96	1363086.42
8	404155.38	1362977.51
1	404240.74	1362977.39

Система координат - МСК-74.

3.2 Ведомость координат границ поворотных точек образуемых земельных участков

Таблица 6

Условный номер земельного участка ЗУ1 Площадь – 4 457,32 м2 Земельные участки (территории) общего пользования		
№	X	Y
1	404241.14	1363002.88
2	404214.11	1363003.52
3	404214.80	1363044.95
4	404215.07	1363059.63
5	404210.08	1363059.51
6	404210.04	1363057.48
7	404206.04	1363057.56
8	404205.10	1363003.74
9	404180.98	1363004.31
10	404182.33	1363086.18
11	404242.47	1363085.63
1	404241.14	1362977.39