Челябинская обл., г. Магнитогорск

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА В РАЙОНЕ УЛИЦ ВАЙНЕРА, ОГАРЕВА, ЕЛЬКИНА**

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть

Шифр: **ПГ-23-938**

Заказчик: ООО «Скит»

Директор ООО «ГРАДЪ» Разсказова Е.Л.

2025 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

**Основная часть проекта:**

1. Текстовая часть:

2. Графические материалы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование чертежей | Лист | Масштаб |
| 1 | Чертеж межевания территории | ПГ-23-938 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 | Карта (фрагмент) планировочной структуры территории города с отображением границ элементов планировочной структуры | ПГ-23-938 МОП МТ  л.1 | 1:2000 |
| 2 | 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-23-938 МОП МТ  л.2 | 1:1000 |
| 3 | Чертеж границ сервитутов | ПГ-23-938 МОП МТ  л.3 | 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

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 МГСД № 77 от 29.04.2025) (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-001/2023-100138530 от 28.04.2023 г), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» 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 №7152-П от 16.07.2024г. «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Вайнера, Огарева, Елькина».

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков путем объединения и перераспределения земельных участков 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: 68018,0 кв.м.

Межевание территории предусматривается в 2 этапа:

Общее количество образуемых земельных участков – 2.

**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 – 6,8018 га | | |
| **№** | **Х** | **У** |
| 1 | 409500.45 | 1370023.60 |
| 2 | 409463.79 | 1370023.60 |
| 3 | 409461.43 | 1369855.82 |
| 4 | 409375.33 | 1369769.72 |
| 5 | 409260.37 | 1369769.72 |
| 6 | 409260.37 | 1369859.97 |
| 7 | 409262.28 | 1370036.51 |
| 8 | 409263.84 | 1370112.75 |
| 9 | 409500.45 | 1370108.85 |

Система координат – МСК-74.

Проектируемая территория расположена в восточной части города в пределах кадастрового квартала: 74:33:1331001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **6,8018 га.**

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с ГП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Ленинском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальной зоне ПК-1 (Зона производственно-складских объектов).

Границами проектируемой территории являются:

- с севера – участок с кадастровым номером 74:33:1331001:269;

- с запада – участок с кадастровым номером 74:33:1331001:269;

- с юга – участки с кадастровыми номерами 74:33:1331001:269, 74:33:1331001:294;

- с востока – участок с кадастровым номером 74:33:1331001:294.

В настоящее время территория проектирования застроена и благоустроена.

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

**Образование земельных участков.**

Площади существующих, образуемых земельных участков см. графическую часть проекта межевания территории л.3 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 | 74:33:1331001:269 74:33:1331001:257 | Челябинская область, г. Магнитогорск,  ул. Елькина, 18 | 38625,0  2871,5 | Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1331001:269  74:33:1331001:257 (ЗК РФ Статья 11.6 п.1) | 41497,0 | Производственная деятельность (6.0), Склады (6.9) |
| :ЗУ2 | 74:33:1331001:294 | Челябинская область, г Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул Огарева, д. 14 | 11525,0 | Перераспределение земельного участка 74:33:1331001:294 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) | 13500,0 | Склады (6.0)  Производственная деятельность (6.9)  Деловое управление (4.1) |
| **Этап 2** | | | | | | |
| :ЗУ1/1 | - | Челябинская область, г. Магнитогорск,  ул. Елькина, 18 | - | Образование ЗУ1/1 путем перераспределения  земельного участка ЗУ1 с землями неразграниченной государственной собственности для исключения вклинивания  (ЗК РФ Статья 39.28. Пункт 1, п.п.2) | 42542,0 | Производственная деятельность (6.0), Склады (6.9) |

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, ул. Елькина, д.18 | 1-1с | 16100,0 |
| 1-2с | 161,2 |
| ЗУ2 | Челябинская область,  г. Магнитогорск, Магнитогорский городской округ,  ул. Огарева, д. 14 | 294-1с | 2265,0 |
| 294-2с | 52,0 |
| 294-3с | 103,1 |

**5. ПРИЛОЖЕНИЕ**

****





