**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации города Магнитогорска от 01.11.2024 №11557-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания в границах ул. Шоссейная, пер. Амисова»

Площадь проектируемой территории: 59060 м2.

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по межеванию территории: определение границ образуемых земельных участков.

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

Проект межевания охватывает территорию, расположенную в границах улиц: Шоссейная, пер. Амисова. Административно территория проекта межевания относится к Орджоникидзевскому району. Проектируемая территория находится в следующих градостроительных зонах: Зона производственно-складских объектов (ПК-1), зона производственно-коммунальных объектов I-II классов (ПК-2)

С северной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с западной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с восточной стороны располагается пер. Амисова, с южной стороны располагается территория производственно-складских объектов. На проектируемой территории располагается существующая застройка. Территория частично застроена. В границах проектируемой территории отсутствуют действующие красные линии.

Установление красных линий и внесение изменений в улично – дорожную сеть данным проектом не предусмотрено.

 Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации города Магнитогорска от 01.11.2024 №11557-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания в границах ул. Шоссейная, пер. Амисова»

Площадь проектируемой территории: 59060 м2.

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по межеванию территории: определение границ образуемых земельных участков.

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

Проект межевания охватывает территорию, расположенную в границах улиц: Шоссейная, пер. Амисова. Административно территория проекта межевания относится к Орджоникидзевскому району. Проектируемая территория находится в следующих градостроительных зонах: Зона производственно-складских объектов (ПК-1), зона производственно-коммунальных объектов I-II классов (ПК-2)

С северной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с западной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с восточной стороны располагается пер. Амисова, с южной стороны располагается территория производственно-складских объектов. На проектируемой территории располагается существующая застройка. Территория частично застроена. В границах проектируемой территории отсутствуют действующие красные линии.

Установление красных линий и внесение изменений в улично – дорожную сеть данным проектом не предусмотрено.

Таблица 1

**Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-1)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер**  **земельного участка** | **Площадь з.у. м2** | **Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН** | **Адрес земельного участка** | **Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **№ на чертеже ОКС** | **Условные обозначения и номер образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания** | **Площадь з.у. в соответствии с проектом** межевания**, м2** | **Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **Код по классификатору** | **Наименование ОКС, расположенного на з.у. кадастровый номер ОКС, адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ** | **Площадь застройки, м2** | **Процент застройки, согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **Площадь общая/этажность** | **Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции** | **Мин. /Макс. площадь застройки для проект. ОКСМин/Макс. % застройки** | **Примечание** |
| 74:33:1331001:290 | 1072 | Занимаемый нежилым зданием-складом мелких партий и временными сооружениями | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная | ПК-1 | 1 | : ЗУ4 | 1297,7 | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 341,7 | 60 | 300/1 | 760 | - | Сущ.  Сущ. |
| 74:33:1331001:292 | 25 731 | занимаемый нежилыми зданиями - домиком сторожа, гаражом, конторой с котельной, весовой, ремонтными мастерскими, сооружением - железнодорожным тупиком и временными сооружениями | Челябинская область, г Магнитогорск, ул Шоссейная, 62 | ПК-1 | 3 | - | - | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Трансформаторная подстанция | 50,2 | 60 | 50/1 | 15438,6 | - | Сущ. |
| 74:33:1331001:292 | 25 731 | занимаемый нежилыми зданиями - домиком сторожа, гаражом, конторой с котельной, весовой, ремонтными мастерскими, сооружением - железнодорожным тупиком и временными сооружениями | Челябинская область, г Магнитогорск, ул Шоссейная, 62 | ПК-1 | 4  5  6  7  8 | -  -  -  -  - | -  -  -  -  - | Производственная деятельность  Склады  Склады  Склады  Склады | 6.0  6.9  6.9  6.9  6.9 | Производственное здание  Объекты складского назначения различного профиля  Объекты складского назначения различного профиля  Объекты складского назначения различного профиля  Объекты складского назначения различного профиля  74:33:1331001:1515 | 1285,8  307,2  292,0  195  1510 | 60 | 1100/1  290/1  270/1  180/1  1470,8/1 | 15438,6 | - | Сущ. |
| 74:33:1331001:291 | 6642 | занимаемый нежилым зданием - материальным складом и временным сооружением | Челябинская область, г Магнитогорск, ул Шоссейная, 62 | ПК-1 | 2 | - | - | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 1346 | 60 | 1100/1 | 3985,2 | - | Сущ. |
| - | - | - | - | ПК-1 | 12 | ЗУ3 | 604 | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 181 | 60 | 180/1 | - | 180-300  30-35% | Проект. |
|  | | | | | | | | | | | 5508,9 |  | 4940,8 |  | | |
| \* С учетом пожарных проездов вокруг здания | | | | | | | | | | |  |  |  |  | | |
| Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-2)   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Кадастровый номер**  **земельного участка** | **Площадь з.у. м2** | **Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН** | **Адрес земельного участка** | **Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **№ на чертеже ОКС** | **Условные обозначения и номер образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания** | **Площадь з.у. в соответствии с проектом** межевания**, м2** | **Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **Код по классификатору** | **Наименование ОКС, расположенного на з.у. кадастровый номер ОКС, адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ** | **Площадь застройки, м2** | **Процент застройки, согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **Площадь общая/этажность** | **Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции** | **Мин. /Макс. площадь застройки для проект. ОКСМин/Макс. % застройки** | **Примечание** | | 74:33:13310001:54 | 2633 | АЗС | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная, 60 | ПК-2 | 9 | - | - | Заправка транспортных средств\* | 4.9.1.1 | Автозаправочная станция | 63 | 60 | 58/1 | 1579,8 | - | Сущ. | | - | - | - | - | ПК-2 | 10 | ЗУ1 | 708 | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 280 | 60 | 280/1 | - | 200-424  30-60% | Проект. | | - | - | - | - | ПК-2 | 11 | ЗУ2 | 1277 | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 510 | 60 | 510/1 | - | 380-766  30-60% | Проект. | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 853 |  | 848 |  |  |  |   \*Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 7 «Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» правил землепользования и застройки города Магнитогорска» | | | | | | | | | | | | | | | | |

Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-2)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер**  **земельного участка** | **Площадь з.у. м2** |  |  | **Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН** | **Адрес земельного участка** | **Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **№ на чертеже ОКС** | **Условные обозначения и номер образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания** | **Площадь з.у. в соответствии с проектом** межевания**, м2** | **Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **Код по классификатору** | **Наименование ОКС, расположенного на з.у. кадастровый номер ОКС, адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ** | **Площадь застройки, м2** | **Процент застройки, согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **Площадь общая/этажность** | **Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции** | **Мин. /Макс. площадь застройки для проект. ОКСМин/Макс. % застройки** | **Примечание** |
| 74:33:13310001:54 | 2633 |  |  | АЗС | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная, 60 | ПК-2 | 9 | - | - | Заправка транспортных средств\* | 4.9.1.1 | Автозаправочная станция | 63 | 60 | 58/1 | 1579,8 | - | Сущ. |
| - | - |  |  | - | - | ПК-2 | 10 | ЗУ1 | 708 | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 280 | 60 | 280/1 | - | 200-424  30-60% | Проект. |
| - | - |  |  | - | - | ПК-2 | 11 | ЗУ2 | 1277 | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 510 | 60 | 510/1 | - | 380-766  30-60% | Проект. |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 853 |  | 848 |  |  |  |

\*Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 7 «Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» правил землепользования и застройки города Магнитогорска»

Существующее градостроительное зонирование

Согласно карты градостроительного зонирования территории ПЗиЗ г. Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского Собрания депутатов Челябинской области от

17. 09. 2008 г. №125, территория в границах проектирования расположена в пределах следующих территориальных зон:

Зона производственного использования

- ПК-1 (Зона производственно-складских объектов)

- ПК-2 (Зона производственно-коммунальных объектов I-II классов)

Существующие зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

Территория попадает в установленные территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти границы зон с особыми условиями использования территории (согласно данным ЕГРН) (территория проектирования находится в Санитарно-защитной зоне для левобережного промышленного узла г. Магнитогорска, с учетом перспективы развития предприятия ПАО «ММК» ЗОУИТ 74:33-6.367

Землеустройство территории

Земли в границах проектируемой территории относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Границы земельных участков отображены на чертеже ПГ-23-1234 ОЧП МТ «Чертеж

межевания территории». Распределение территории по формам собственности приведено в Таблице №2.

Таблица №2 выполнена на основании кадастрового плана территории от 08.07.2021 г., предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, а также на основании сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

В границах проектирования красные линии не устанавливаются.

## 2. Основные положения проекта межевания территории

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска:

ПК-1- Зона производственно-складских объектов:

Минимальная площадь земельного участка – 70 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 5000 га;

Минимальный процент застройки – не установлен;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8;

ПК-2- Зона производственно-коммунальных объектов I-II классов:

Минимальная площадь земельного участка – 70 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 5000 га;

Минимальный процент застройки – не установлен;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8;

**3. Перечень, сведения о площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

Проектируемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1331001

Перечень образуемых земельных участков приведен в Таблице 2 «Ведомость образуемых земельных участков». Образуемые земельные участки отображены на чертеже ПГ-23-1234 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории».

Чертеж межевания территории выполнен на топографической основе М 1:500, на которой указаны:

- границы территории межевания;

- границы земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет;

- границы образуемых земельных участков;

- здания и сооружения;

- изменяемый земельный участок.

**4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков**

**Образование земельных участков.**

ЗУ-4: Образование ЗУ-4 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1331001:290 и земель неразграниченной государственной собственности в связи с изломанностью границ ЗК РФ статья 39.28 п.1 п.п 2, перераспределение до границы зоны ПК-2. Основной вид разрешенного использования земельного участка «Склады/ 6.9». Площадь образуемого земельного участка = 1267кв.м.

На земельный участок в новых границах накладываются ограничения по использованию, в связи с охранной зоной проходящей ВЛ-10кВ, согласно Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Изменение границ участка в пределах территориальной зоны

ЗУ-1: Образование ЗУ-1 из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ. Основной вид разрешенного использования земельного участка «Склады/6.9». Площадь образуемого земельного участка = 708 кв.м.

ЗУ-2: Образование ЗУ-2 из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ. Основной вид разрешенного использования земельного участка «Склады/6.9». Площадь образуемого земельного участка = 1277 кв.м.

ЗУ-3: Образование ЗУ-3 из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ. Основной вид разрешенного использования земельного участка «Склады/6.9». Площадь образуемого земельного участка = 604 кв.м.

Площади существующих, образуемых земельных участков см. графическую часть проекта межевания территории л.1 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории» и Таблицу 1 текстовой части проекта межевания территории.

Таблица 2

**Ведомость образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер ЗУ | № земельного участка согласно ЕГРН | Адрес | Площадь ЗУ, согласно сведениям ЕГРН,  кв.м | Возможные способы образования  (уточняется при подготовке межевого плана) | Образуемая площадь земельного участка,  кв.м | Вид разрешенного использования  (код по классификатору) |
| **Этап 1** | | | | | | |
| :ЗУ4 | 74:33:1331001:290 | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная | 1072 | Образование ЗУ4 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1331001:290 и земель неразграниченной государственной собственности в связи с изломанностью границ ЗК РФ статья 39.28 п.1 п.п.2 | 1297,7 | Склады (6.9) |
| :ЗУ1 | - | - | - | Образование ЗУ1 из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ | 708 | Склады (6.9) |
| :ЗУ2 | - | - | - | Образование ЗУ2 из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ | 1277 | Склады (6.9) |
| :ЗУ3 | - | - | - | Образование ЗУ3 из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ | 604 | Склады (6.9) |

**5.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 6.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № 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 | Площадь сервитута, установленного в целях доступа к объекту/земельному участку, м2 |
| ЗУ-4 | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная | 4-1с | 424,6 | - |
| 4-2с | 60,3 | - |
| ЗУ-2 | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная | 2-1с | 260 | - |
| ЗУ-1 | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная | 1-1с | 9,2 | - |
| 74:33:1331001:292 | Челябинская область, г Магнитогорск, ул Шоссейная, 62 | 292-1с | 3317,2 | - |
| 74:33:1331001:291 | Челябинская область, г Магнитогорск, ул Шоссейная, 62 | 291-1с | 319,3 | - |

**6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ**

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

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадь 5,906 га | | |
| № | X | Y |
| 1 | 409997.07 | 1370115.70 |
| 2 | 410244.15 | 1370200.36 |
| 3 | 410275.21 | 1370231.31 |
| 4 | 410335.12 | 1370371.18 |
| 5 | 410320.37 | 1370382.65 |
| 6 | 410273.32 | 1370429.37 |
| 7 | 410156.28 | 1370462.32 |