**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание**

Территория проектирования располагается на землях муниципального образования и частной собственности.

Территория проектирования находится в Правобережном районе, в районе улицы Зеленая, в границах согласно приложения №1 к постановлению администрации города от 26.03.2026 №2770-П «О внесении изменений в постановление администрации города Магнитогорска от 23.01.2025 №483-П», площадь проектирования составляет 8,2862 га.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенной территории.

В соответствии с картой градостроительного зонирования действующих ПЗиЗ основная часть территории проектирования располагается в территориальной зоне: Зона обслуживания и деловой активности местного значения (кодовые обозначения территориальных зон – Ц-2), остальная территория в территориальных зонах:

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (кодовые обозначения территориальных зон – Ж-3);

Зона индивидуальной жилой застройки (кодовые обозначения территориальных зон – Ж-4);

Зона рекреационного назначения с объектами отдыха и социальной инфраструктуры (кодовые обозначения территориальных зон – Р-4);

Зона зеленых насаждений общего пользования (кодовые обозначения территориальных зон – Р-1).

В соответствии с картой функциональных зон Магнитогорского городского округа, действующего ГП, территория проектирования располагается в функциональных зонах:

Жилые зоны

Общественно-деловые зоны

Зоны рекреационного назначения.

Современное использование

Территория проектирования представляет собой застроенную территорию, со смешанной застройкой.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографической съемке на территории в границах проектирования присутствуют объекты общественной застройки, объекты коммунального назначения, сооружения (сети) инженерной инфраструктуры: пожарно-питьевой водопровод, канализация хозяйственно-бытовая, линии электропередачи, теплотрасса, линии связи.

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости в границах проектирования располагаются земельные участки, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством и земельные участки, границы которых необходимо уточнить, в связи с отсутствием границ земельных участков.

Земельные участи расположенные в границах проектирования находятся на праве муниципальной собственности, частной собственности.

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 74:33:0219001, 74:33:0218001, 74:33:0000000 и 74:00:0000000), предоставленная филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области.

Проектное решение

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

Площадь территории в границах проектирования 8.2862 га. из них:

1. Площадь территорий в границах земельных участков, включенных в ЕГРН – 8.1783 га.

2. Площадь территорий в границах земельных участков, образованных проектом межевания территории –8.1825 га.

4. Площадь территорий, не подлежащих межеванию – 0. 1037 га.

При разработке проекта межевания территорий земельные участки образуются под зданиями.

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

Расположение и нумерацию образуемых земельных участков см. «Чертеж межевания территории» с указанием границ образуемых земельных участков (утверждаемая часть) (лист 1 шифр: ММК ПМТ КД-31-25).

Таблица 1

Ведомость образуемых земельных участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Условный номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования земельного участка | Площадь, кв.м. | Возможные способы образования земельных участков |
| Образуемые земельные участки | | | |
| ЗУ 1 | Спорт | 65 452 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером  74:33:0000000:11674 и с землями не разграниченными 1 |

Примечание:

1. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы земли внутри земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:11674.

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населённых 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

Проектом не предусматривается образование земельных участков, который после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

* 1. 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 ПЗиЗ 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 исходным данным существующие (установленные) границы зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории отсутствуют.

В проекте межевания территории границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории, был обеспечен беспрепятственный проезд по территории общего пользования.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Устанавливание проектом межевания территории публичных сервитутов не предусматриваются.

Для существующих инженерных сетей, в целях эксплуатации, ремонта, реконструкции устанавливается сервитут (частный) в соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации и п. 1 ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В соответствии с п.п. 5 п. 6 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, данный сервитут не отображается чертежах проекта межевания территории.

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

Таблица 2

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Территориальная зона | Условный номер земельного участка | Вид разрешенного использования земельных участков 1 | Код по  Классификатору 1 |
| Ц-2 | ЗУ 1 | Спорт | 5.1 |

Примечание:

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

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 3

### Перечень координат поворотных точек границ проектирования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Х | У |
|  | 409671.96 | 1360643.38 |
|  | 409725.67 | 1360969.84 |
|  | 409413.01 | 1360970.48 |
|  | 409406.14 | 1360779.93 |
|  | 409412.16 | 1360779.05 |
|  | 409411.14 | 1360731.02 |