**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**1. Основные положения проекта межевания территории**

Проектируемая территория находится в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска. С северной стороны территории проходит ул. Труда, с южной - многоквартирная многоэтажная жилая застройка, с западной – территория общего пользования, с восточной- ул. Советская.

В границах проектируемой территории планируемые к размещению объекты предусмотрены ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Таблица 1.1 – Координаты поворотных точек границ проектирования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № поворотной точки | Координата Х | Координата Y |
| 1 | 406286,96 | 1361670,66 |
| 2 | 406288,71 | 1361861,45 |
| 3 | 406236,57 | 1361862,61 |
| 4 | 406233,07 | 1361671,82 |

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующей территориальной зоне:

Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки:

- Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-1 выделена для

формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов от 9 этажей и выше (Ж-1).

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- коэффициент плотности застройки – 1,2;

- озеленение территории - не менее 25 процентов от площади земельного участка.

**Категория земель – земли населенных пунктов.**

Проект межевания территории разработан с целью определения местоположения границ, образуемого земельного участка для размещения магазина по адресу Челябинская область, г Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул. Труда, земельный участок 41/1.

Образование данного земельного участка проводится в один этап:

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участка ЗУ1. Образование земельного участка происходит путем: перераспределения исходного земельного участка с кадастровым номером 74:33:0307001:7193 с «землями неразграниченной государственной собственности» с целью исключения изломанности границ, согласно п.п.2, п.1, статьи 39.28 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. От 04.08.2023).

Таблица 1.2 – Таблица образуемых и изменяемых земельных участков

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Способ образования земельного участка | № земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка) | № Земельного участка согласно проекта межевания территории  (площадь земельного участка) | Адрес земельного участка согласно сведениям ЕГРН | Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска) | Код по классификатору | № объекта на чертеже | Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). | Этажность | Площадь, м2 | |
| Застройки | Общая |
| Перераспределение исходного земельного участка с землей неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ | 74:33:0307001  :7193  (239,0 м2) | **ЗУ1**  (287,50 м2) | Челябинская область, г Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул. Труда, земельный участок 41/1 | Магазины | Магазины 1 | 4.4 | **3** | Магазин | 1 | до 115,0 | 104,0 |

Примечание:

1. Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

**2. Градостроительные регламенты**

**Таблица 2.1** **Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Кодовые обозначения территориальных зон*** | ***Наименование территориальных зон*** |
|  | **Жилые зоны** |
| Ж-1 | Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки |

\* Предоставление разрешения на условно разрешённый 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.

1. **Перечень сервитутов**

*Предложения по установлению 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 существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

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

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.

Проектом межевания территории устанавливаются зоны действия сервитутов в целях ремонта коммунальных, инженерных и других сетей:

- для газопровода - 2м в каждую сторону от оси газопровода (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);

- от оси кабельной линии – 1 м в каждую сторону (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- для водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011);

- для канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011);

- для воздушных линий электропередачи (ВЛ) по обе стороны от проекции на землю от крайних проводов:

- 2 м для ВЛ 0,4 кВ

- 10м для ВЛ 10кВ (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

Проектом межевания территории устанавливаются зоны действия сервитутов в целях размещения проезжей части.