**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

1. Основные положения проекта межевания территории

Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а именно:

– перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:3574,

74:33:0315001:3577, 74:33:0315001:3578, 74:33:0315001:3579, 74:33:0315001:3580,

74:33:0315001:3576, 74:33:0315001:2477 между собой;

- раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:3482.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для существующих и проектируемых объектов капитального строительства, расположенных в пределах проектируемой территории.

Границы земельных участков устанавливаются с учетом градостроительного регламента территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним, а также с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Данным проектом межевания территории не предусмотрено формирование земельных участков для территорий общего пользования.

Виды разрешенного использования земельных участков установить в соответствии с ПЗЗ.

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗЗ:

Ж-3 - Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» - 60%.

Коэффициент плотности застройки – 0,8. Предельное количество этажей

* многоквартирного дома - до четырех этажей, включая мансардный
* индивидуального жилого дома - не больше трех;
* дома блокированной застройки - не больше трех;
* иные - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от строения до красной линии определяются документацией по планировке территории

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков для блокированной жилой застройки в местах общих стен с соседними жилыми домами (соседними блоками) – 0 м.

Озеленение территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений – не менее 25%.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 10 процентов от площади земельного участка.

Минимальная площадь земельного участка:

- для жилого дома блокированной застройки и многоквартирного дома – 1200 кв.м., определяется посредством расчетов с учетом норм, установленных Правилами и законодательством. При невозможности набора нормируемой площади минимальный размер земельного участка определяется документацией по планировке территории.

- для существующего многоквартирного жилого дома для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком – 400 кв.м.

- для одного жилого блока блокированного дома – 130 кв.м.

- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом - не подлежит установлению.

Максимальная площадь земельного участка:

- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории существующей индивидуальной жилой застройки – 2000 кв.м.;

- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку – 1500 кв.м.;

- для земельных участков, предоставленных для комплексного освоения – 200 га;

- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом - не подлежит установлению.

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

На основании кадастрового плана территории от 09.01.2025 г. №КУВИ-001/2025-3393634, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения

«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0315001, а также сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте [https://www.rosreestr.ru](https://www.rosreestr.ru/), в пределах проектируемой территории сформированы земельные участки с различными видами разрешенного использования. Границы сформированных земельных участков отображены на чертеже №АЧ-21-25-2.2. ППТ-3 «Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства».

Проектируемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0315001.

Перечень образуемых земельных участков приведен в Таблице №1 «Ведомость образуемых земельных участков». Образуемые земельные участки отображены на чертеже № АЧ- 021-25-1.2. ПМТ-1 «Чертеж межевания территории».

Способы образования земельных участков

В соответствии со статьей 11.2 земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Образование земельных участков, указанных в Таблице №1, осуществить в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

Образование земельных участков

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:3574, 74:33:0315001:3577, 74:33:0315001:3578, 74:33:0315001:3579, 74:33:0315001:3580, 74:33:0315001:3576, 74:33:0315001:2477 между собой, в соответствии с пп.3 п.1 ст. 39.27 Земельного кодекса РФ, перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в случае, если все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу.

В результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:3574, 74:33:0315001:3577, 74:33:0315001:3578, 74:33:0315001:3579, 74:33:0315001:3580, 74:33:0315001:3576, 74:33:0315001:2477 образуются семь земельных участков без изменения кадастровых номеров для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных проектом планировки территории.

В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:3482 образуются 6 земельных участков.

Сведения о площади, виды разрешенного использования в соответствии с территориальной зоной, образуемых земельных участков приведены в Таблице №1 «Ведомость образуемых земельных участков».

Перечень, сведения о площади и вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Таблица №1

**Ведомость образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№ участков** | **Категория земель** | **Территор иальная зона** | **Код по классифи катору** | **Вид разрешенного использования**  **земельных участков** | **Адрес**  **(местоположение)** | **Площадь, м2** | **Способ образования земельных участков** |
| **Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой** | | | | | | | |
| 74:33:0315001:3574 | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка (основной вид разрешенного использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский | 270 | Земельный участок образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:3574,  74:33:0315001:3577,  74:33:0315001:3578,  74:33:0315001:3579,  74:33:0315001:3580,  74:33:0315001:3576,  74:33:0315001:2477 |
| 74:33:0315001:3577 | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка (основной вид разрешенного использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский | 204 | Земельный участок образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:3574,  74:33:0315001:3577,  74:33:0315001:3578,  74:33:0315001:3579,  74:33:0315001:3580,  74:33:0315001:3576,  74:33:0315001:2477 |
| 74:33:0315001:3578 | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка (основной вид разрешенного использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский | 284 | Земельный участок образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:3574,  74:33:0315001:3577,  74:33:0315001:3578,  74:33:0315001:3579,  74:33:0315001:3580,  74:33:0315001:3576,  74:33:0315001:2477 |
| 74:33:0315001:3579 | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка (основной вид разрешенного использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский | 473 | Земельный участок образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:3574,  74:33:0315001:3577,  74:33:0315001:3578,  74:33:0315001:3579,  74:33:0315001:3580,  74:33:0315001:3576,  74:33:0315001:2477 |
| 74:33:0315001:3580 | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка (основной вид разрешенного использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский | 408 | Земельный участок образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:3574,  74:33:0315001:3577,  74:33:0315001:3578,  74:33:0315001:3579,  74:33:0315001:3580,  74:33:0315001:3576,  74:33:0315001:2477 |
| 74:33:0315001:3576 | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.1.1 | Малоэтажная мно- гоквартирная жилая застройка  (основной вид разрешенного использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский | 10575 | Земельный участок образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:3574,  74:33:0315001:3577,  74:33:0315001:3578,  74:33:0315001:3579,  74:33:0315001:3580,  74:33:0315001:3576,  74:33:0315001:2477 |
| 74:33:0315001:2477 | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования  (основной вид разрешенного использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский | 7846 | Земельный участок образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:3574,  74:33:0315001:3577,  74:33:0315001:3578,  74:33:0315001:3579,  74:33:0315001:3580,  74:33:0315001:3576,  74:33:0315001:2477 |
| **Раздел земельных участков** | | | | | | | |
| **ЗУ1** | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка  (основной вид разрешенного  использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, 150 мкр. | 251 | Земельный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:3482 |
| **ЗУ2** | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка  (основной вид разрешенного  использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, 150 мкр. | 222 | Земельный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:3482 |
| **ЗУ3** | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка  (основной вид разрешенного  использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, 150 мкр. | 222 | Земельный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:3482 |
| **ЗУ4** | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка  (основной вид разрешенного  использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, 150 мкр. | 222 | Земельный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:3482 |
| **ЗУ5** | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка  (основной вид разрешенного  использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, 150 мкр. | 222 | Земельный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:3482 |
| **ЗУ6** | Земли  населенных пунктов | Ж-3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка  (основной вид разрешенного  использования) | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, 150 мкр. | 343 | Земельный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:3482 |

1. Установление сервитутов

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса РФ.

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

1. размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
2. проведение изыскательских работ;
3. ведение работ, связанных с пользованием недрами.

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным кодексом РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного Кодекса РФ не применяются.

Публичные сервитуты устанавливаются, в том числе, с целью:

1. прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
2. использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного Кодекса РФ, а именно, с целью размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно- технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Данным проектом межевания территории, установление публичных сервитутов не предусмотрено.

Данным проектом межевания территории, не предусмотрено установление сервитутов.

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 и муниципальных нужд**

Данным проектом межевания не предусмотрено образование 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 и муниципальных нужд.

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

Таблица №2

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадь – 36,6595 га | | |
| № | X | Y |
| 1 | 404985,34 | 1361544,04 |
| 2 | 404471,13 | 1360900,83 |
| 3 | 404211,64 | 1361127,72 |
| 4 | 404189,84 | 1361159,67 |
| 5 | 404107,44 | 1361527,26 |
| 6 | 404108,51 | 1361582,03 |
| 7 | 404985,56 | 1361567,93 |
| 8 | 404985,34 | 1361544,04 |

1. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование показателей | Единица измерения | Современное  состояние на 2025 год | Расчетный срок |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | **36,6595** | **36,6595** |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию | -"- | - | **2,1542** |
| В том числе: |  |  |  |
| территории жилой застройки | -"- | - | 1,3696 |
| из них: |  |  |  |
| территории многоэтажной застройки | -"- | - | - |
| территории 4 - 5 этажной застройки | -"- | - | - |
| территории малоэтажной застройки | -"- | - | 1,3696 |
| в том числе: |  |  |  |
| малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными  участками | -"- | - | 0,3121 |
| индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными  участками | -"- | - | - |
| малоэтажная многоквартирная застройка |  |  | 1,0575 |
| территории объектов социального и культурно-бытового  обслуживания микрорайонного значения | -"- | - | - |
| территории объектов социального и культурно-бытового  обслуживания внемикрорайонного значения | -"- | - | - |
| территории промышленной и коммунально-складской  застройки | -"- | - | - |
| территории общего пользования | -"- | - | 0,7846 |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию | -"- | - | **34,5053** |
| В том числе: |  |  |  |
| зеленые насаждения общего пользования | -"- | - | - |
| улицы, дороги, проезды, площади | -"- | - | - |
| прочие территории общего пользования | -"- | - | - |