ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**1. Основные положения проекта межевания территории**

Проект межевания располагается в Правобережном районе г. Магнитогорска

Территория проектирования 2,6153 га располагается в зоне ПК-3 «Зона производственно-коммунальных объектов III класса».

На данной территории проектирования также располагаются объекты: стоянки транспортных средств, станции технического обслуживания автомобилей, автозаправочная станция, административное здание.

**Таблица 1.1 – Координаты поворотных точек границ проектирования.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № поворотной точки | Координата Х | Координата Y |
| 1 | 411491,21 | 1361077,56 |
| 2 | 411496,01 | 1361442,25 |
| 3 | 411567,55 | 1361440,62 |
| 4 | 411563,58 | 1361077,80 |

Проектируемая территория находится в территориальной зоне (ПК-3) «Зона производственно-коммунальных объектов III класса».

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

- коэффициент плотности застройки – 1,8;

- озеленение территории - не менее 10% от площади земельного участка.

**Категория земель – земли населенных пунктов.**

Проект межевания территории разработан с целью определения местоположения границ, образуемых земельных участков. Образование земельных участков в данном проекте межевания территории происходит путем перераспределения земельных участков.

Образование земельного участка ЗУ 1 производится из-за невозможности сформировать отдельный самостоятельный земельный участок:  
- из-за перепада высот на данном участке;

- отсутствия доступа на исходный земельный участок 74:33:0205001:117 при организации нового земельного участка с северной стороны;

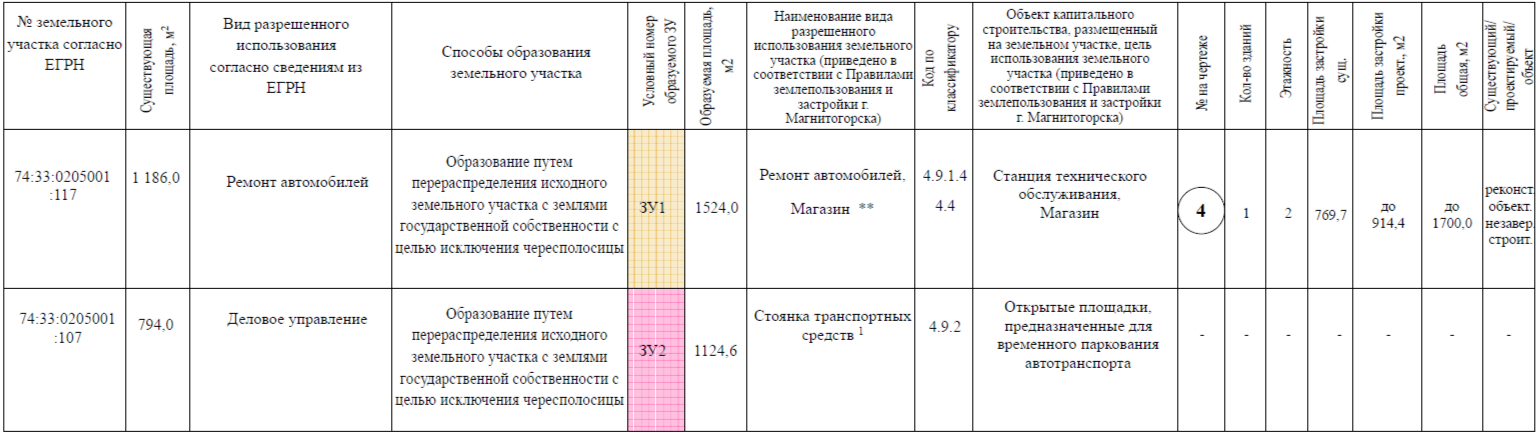
- невозможности разместить объект капитального строительства с учетом нормативных отступов от границ существующего земельного участка 74:33:0205001:117.

Реконструкция объекта незавершенного строительства (№4 на плане): под Станцию технического обслуживания, магазин на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:117 предполагает соблюдение нормативных отступов от границ земельного участка и включает в себя существующий въезд в цокольный этаж недостроенного здания, который является его неотъемлемой частью. Существующий въезд организован с учетом перепадов высот на территории. Для соблюдения нормативных показателей размещения объекта выполняется проект межевания территории, в котором производится перераспределение исходного земельного участка для удобной эксплуатации здания с учетом доступа с земель общего пользования и существующего рельефа.

Образование путем перераспределения земельных участков предусмотрено в соответствии со Статьей 39.28. "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) в целях исключения чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков (ЗУ1, ЗУ2)

**Таблица 1.2 – Таблица образуемых и изменяемых земельных участков**



Примечание:

1 - Производится смена вида разрешенного использования земельного участка.

\*\* - 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. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с правилами землепользования и застройки**

**Таблица 2.1** **Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков**

|  |  |
| --- | --- |
| **Условный номер земельного участка** | **Вид разрешенного использования земельных участков** |
| ЗУ-1 | Ремонт автомобилей / 4.9.1.4  Магазин \*\*/ 4.4 |
| ЗУ-2 | Стоянка транспортных средств / 4.9.2 |

\*\* 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.

**3. 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»).