



19.5/43 от
15.12.2020

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.12.2020

№ 14211 - П

О внесении изменений в постановление
администрации города от 23.10.2020 № 11893-П

Руководствуясь статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в постановление администрации города от 23.10.2020 № 11893-П «Об утверждении документации о внесении изменений в проект межевания территории г. Магнитогорска в границах ул. Набережная, пр. Ленина, береговая зона р. Урал, утвержденный постановлением администрации города от 08.08.2018 № 9394-П» следующие изменения, приложения №№1, 2 изложить в новой редакции (приложение №№1,2).

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.) в течение трех дней со дня принятия постановления:

1) опубликовать настоящее постановление и приложения в средствах массовой информации;

2) разместить настоящее постановление и приложения на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

3. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Курсевич М.В.

Глава города

Отдел
делопроизводства

С.Н. Бердников

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ – 3 (Салихова Г.Т.), СВСиМП, ООО «Архивариус»
ар



ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Введение

Землеустройство

Согласно кадастровому плану на территории расположены земельные участки, границы которых включены в ЕГРН, а также отводы участков под строительство и благоустройство на территории.

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков смежных с проектируемой территорией сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровый квартал 74:33:0130001, 74:33:0214001, 74:33:1311001), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Таблица 1

Землеустройство

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв. м)	Статус	Объект капитального строительства
кадастровый квартал 74:33:0000000 КПП «24» апреля 2019 г. № 7400/101/19-390471							
1	74:33:0000000:12052	Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт Ленина, д. 75	Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения	-	439 356 кв. м	Учтенный	-
кадастровый квартал 74:33:0214001 КПП «01» октября 2020 г. № КУВИ-002/2020-25830175							
2	74:33:0214001:1909	Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт Ленина, д. 75	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	-	187 кв. м	Учтенный	-
3	74:33:0214001:38	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный	Для размещения электростанций и обслуживающих сооружений и объектов	-	17,24 кв. м	Ранее учтенный	-
4	74:33:0130001:128	Челябинская обл, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе южной границы земельного участка с кадастровым номером 74:33:0130001:7, в районе Центрального стадиона	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	№ 74-74/033-74/033/165/2015-341/2 от 24.07.2015 (аренда)	486 кв. м	Учтенный	-

Анализ современного состояния территории

Положение территории в системе расселения

Подготовка документации по проекту межевания территории осуществляется в отношении рекреационных территорий в границах согласно приложению к постановлению Администрации города Магнитогорска от 20.08.2020 № 9126-П.

Проектируемая территория расположена в городе Магнитогорске, в Правобережном районе.

Площадь территории в границах межевания составляет 50,40 га.

Границами проектируемой территории являются:

с севера – центральный стадион; в соответствии с ГП: общественно-деловая зона; в соответствии с ПЗЗ: зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Ц-7);

с востока – городской пляж, водный объект (р.Урал); в соответствии с ГП: зона рекреационного назначения, земли водного фонда; в соответствии с ПЗЗ: зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1);

с юга – ул. Грязнова (магистральная улица общегородского значения), рекреационная территория; в соответствии с ГП: улично-дорожная сеть, зона рекреационного назначения; в соответствии с ПЗЗ: зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1);

с запада – пр. Ленина (магистральная улица общегородского значения), рекреационная территория (Парк торжеств), общественная застройка; в соответствии с ГП: общественно-деловая зона, зона рекреационного назначения; в соответствии с ПЗЗ: зона развития центральных общественных, деловых и коммерческих функций (Ц-1), зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1).

Комплексная оценка территории

Современное использование территории

Согласно кадастровому плану территории, а также топографической съемке на территории в границах проектирования присутствуют объекты общественной застройки с сопутствующей инженерной инфраструктурой, площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, а также места для отдыха взрослого населения.

Согласно топографической съемке на территории в границах проектирования размещены объекты капитального строительства:

На территории парка Победы расположен мемориальный комплекс:

1. Памятник «Тыл и фронт» (объект культурного наследия);

2. Памятник «Вечный огонь»;

3. Монументально-декоративная композиция «Магнитогорцам – Героям Советского Союза»;

4. Монументально-декоративная композиция (мемориальные доски).

На территории располагаются сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры: подземный 2-хниточный газопровод низкого давления, d-100 мм; подземная кабельная линия электропередачи напряжением 10кВ; подземная кабельная линия электропередачи напряжением 0,4кВ; воздушная линия электропередачи напряжением 10кВ; воздушная линия электропередачи напряжением 0,4кВ наружного освещения; трансформаторные подстанции 10/0,4кВ; пожарно-питьевой водопровод d-350 мм, d-200 мм, d-150 мм; поливочный водопровод d-300 мм (не действующий); самотечная бытовая канализация d-1000 мм, d-800 мм; канализация ливневая; тепловые сети 2d-700 мм, d-50 мм, тепловые камеры.

Окружающая застройка представляет собой: с севера – центральный стадион, с востока – городской пляж, водный объект (р.Урал), с юга – рекреационная территория, с запада – рекреационная территория (Парк торжеств), общественная застройка.

№ п/п	Наименование и обозначение	Месторасположение (адрес)	Земельный участок	Этаж-ность	Секций	Пл. застройки, м²	Общая пл., м²
Общественные здания							
1	Предприятие общественного питания	пр. Ленина, 79/2	-	1	2	808	727
2	Здание проката спортивного инвентаря	пр. Ленина, 79/1		1	1	324	292

Существующее функциональное зонирование.

Согласно положениям ГП территория в границах красных линий относится к функциональной зоне – зона рекреационного назначения.

Существующее градостроительное зонирование

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ территория в границах проектирования относится к территориальной зоне: зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1).

В целом, функциональное зонирование совпадает с градостроительным.

Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований.

На проектируемой территории территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти установлены границы зон с особыми условиями использования территории (границы ЗОУИТ приняты согласно данным ЕГРН):

- зона охраны искусственных объектов, охранный зона геодезического пункта (реестровый номер 74:33-6.198, учетный номер 74.33.2.152);
- зона охраны искусственных объектов, охранный зона геодезического пункта (реестровый номер 74:33-6.205, учетный номер 74.33.2.173);
- зона охраны природных объектов, водоохранная зона (реестровый номер 74:33-6.30, учетный номер 74.33.2.1);
- зона охраны природных объектов, прибрежная защитная полоса (реестровый номер 74:33-6.24, учетный номер 74.33.2.2);
- территория объекта культурного наследия (реестровый номер 74:33-8.7).

Проектом определены следующие прогнозируемые (ориентировочные) зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) является обязательным элементом любого промышленного или сельскохозяйственного предприятия и других объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

Ориентировочные санитарно-защитные зоны определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и других нормативных документов. Для новых предприятий обосновывается проект расчетной (предварительной), а затем установленной (окончательной) санитарно-защитной зоны.

По своему функциональному значению СЗЗ является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и /или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, до ее внешней границы в заданном направлении.

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ (согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03). На территории расположены:

- трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ - 10 м. Согласно прим.3 п.7.1.10 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений. В соответствии с аналогами, примерный размер СЗЗ совпадает с входящим напряжением;

- газорегуляторный пункт - 10 м. Согласно СТО Газпром 2-1.19-058-2006 «Инструкция по расчету и нормированию выбросов ГРС (АГРС, ГРП), ГИС» размеры СЗЗ определяются размерами охранной зоны по строительным нормам и правилам.

Санитарный разрыв от очистных сооружений поверхностного стока закрытого типа – 50 м нормируется только до жилой застройки (п.5 ч.7.1.13 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Границы СЗЗ в проекте приняты от границы земельного участка, принадлежащего объекту для ведения хозяйственной деятельности. Окончательные размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Размер СЗЗ зоны может быть уменьшен на основании санитарно-эпидемиологического заключения на проект обоснования расчетной санитарно-защитной зоны на проектируемый объект. Для предприятий V класса опасности по проекту расчетной СЗЗ выдается решение и санитарно-эпидемиологическое заключение Главного государственного санитарного врача субъекта РФ или его заместителя.

Санитарные разрывы

Санитарный разрыв (СР) является обязательным элементом объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

Санитарные разрывы определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и других нормативных документов. По своему функциональному значению СР является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, на территории располагаются санитарные разрывы от стоянок легкового транспорта.

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м		
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест		
	10 и менее	11-50	свыше 51
Площадки для отдыха, игр, спорта, детских	25	50	50

Охранные зоны

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями,

отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 — для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 — для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ (5 м для линий с самонесущими изолированными проводами).

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи — в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) — в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов — на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

д) по периметру от границ земельного участка (ограждения) ТП 10/0,4 кВ — 10 метров.

Охранные зоны кабельных линий, проложенных в земле в незастроенной местности, должны быть обозначены информационными знаками. Информационные знаки следует устанавливать не реже чем через 500 м, а также в местах изменения направления кабельных линий.

Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

Охранный зона коммунальных тепловых сетей

Охранный зона устанавливается в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» в целях обеспечения сохранности элементов тепловой сети и бесперебойного теплоснабжения потребителей. границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденными приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранные зоны линий и сооружений связи

В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации к землям связи относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо передаваемые на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи.

Согласно Федерального закона Российской Федерации от 07 сентября 2003 года № 126-ФЗ «О связи» предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и

порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 года №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арьки) – в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арьки) на 100 метров с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи – в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений менее 4 метров – шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

при высоте насаждений более 4 метров – шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

вдоль трассы кабеля связи – шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

в) все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

В соответствии с Правилами охраны линий связи и сооружений связи РФ, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации, в охрannой зоне кабельной линии связи запрещаются любые земляные работы без соответствующего уведомления эксплуатирующей организации.

Охранные зоны газораспределительных сетей

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно - кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

ж) вдоль устройства электрохимической защиты - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 1 метра с каждой стороны и на расстоянии 5 м от анодных заземлителей (согласно сведениям ОАО «Газпромгазораспределение»).

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов.

Расстояния по горизонтали (в свету) от инженерных сетей до фундаментов зданий и сооружений:

Согласно табл.12.5 СП 42.13330.2016:

а) от водопровода и напорной канализации - 5 м в каждую сторону;

б) от самотечной канализации (бытовая и дождевая) - 3 м в каждую сторону.

Охранные зоны геодезических пунктов

Охранные зоны установлены на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 12.10.2016 №1037 «Об утверждении правил установления охранных зон пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети».

Границы охранной зоны пункта на местности представляют собой квадрат (сторона 4 метра), стороны которого ориентированы по сторонам света и центральной точкой (точкой пересечения диагоналей) которого является центр пункта.

Границы охранных зон пунктов государственной геодезической сети и государственной нивелирной сети, центры которых размещаются в стенах зданий (строений, сооружений), а также пунктов государственной гравиметрической сети, размещенных в подвалах зданий (строений, сооружений), устанавливаются по контуру указанных зданий (строений, сооружений).

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов

В соответствии с водным законодательством на территории водоохранной зоны, устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в том числе градостроительной, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод.

В пределах водоохранной зоны исключено:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями

растений.

Движение транспортных средств организуется по проезжим частям, имеющим твердое покрытие. Стоянка транспортных средств - в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Дополнительно к видам запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов в прибрежных защитных полосах, исключена:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей,

ванн.

Предусмотрено неограниченное пользование гражданами (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водного объекта для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующим экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания животного и растительного мира устанавливаются водоохранные зоны в соответствии с требованиями ст. 65 Водного кодекса РФ.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища за исключением озера, расположенного внутри болота или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта. Размеры прибрежных защитных полос устанавливаются в зависимости от одного фактора, от уклона берега водного объекта. Градации ширины прибрежных защитных полос: 30, 40, 50 метров - для водных объектов. Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

Территория расположена в зоне ограничения градостроительной деятельности по экологическим условиям согласно федеральному закону №74-ФЗ от 03.06.2006 «Водный кодекс РФ». В соответствии с водным законодательством водоохранной зоной является территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в том числе градостроительной, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиливания водных объектов и истощения их вод.

В пределах водоохранных зон выделяются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Согласно данным Министерства по радиационной и экологической безопасности Челябинской области: ширина водоохранной зоны р.Урал составляет 200 метров, ширина прибрежной зоны – 50 метров.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных и прибрежных зонах рек, других водных объектов устанавливаются: виды

запрещенного использования, условно разрешенные виды использования (статья 24 ПЗиЗ в ред. Решения МГСД от 25.02.2020 №7).

Береговая полоса составляет 20 м.

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования предназначена для общего пользования.

В соответствии со ст.6 Водного кодекса РФ каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Режим использования территорий объекта культурного наследия

В соответствии со ст. 5.1. ФЗ от 25.06.2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ), в границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Границы зон охраны объектов культурного наследия

На территории, сопряженной с объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в его исторической среде может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Границы зон охраны объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объектов культурного наследия, прошедшего государственную историко-культурную экспертизу, Правительством Челябинской

области по представлению областного органа охраны объектов культурного наследия (п.1 ст.9 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ).

Защитная зона объектов культурного наследия

Защитные зоны объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилагают к включенным в реестр памятникам и ансамблям, в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ требования и ограничения.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

В соответствии с п.6 ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном статьей 34 настоящего Федерального закона, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

Зоны охраны объектов культурного наследия

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных

объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

Порядок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации. Данный порядок утвержден Постановлением от 12.09.2015 №972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о

признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов правительства Российской Федерации».

Расчет земельных участков

Расчет размеров земельных участков производился на основании п. 44 раздела 8 «Расчетные показатели в сфере обеспечения объектами рекреационного назначения» МНГП.

Таблица 3

Расчет площади земельных участков для рекреационных территорий

№	Объект/ Вид разрешенного использования	Единица измерения	Нормативный показатель, м ²	Существующие положение, м ²	Проектное решение, м ²
:12052	Городской парк/Отдых (рекреация)	-	150000	439356	418879
:ЗУ1	Обустройство мест для отдыха/Отдых (рекреация)	-	По заданию на проектирование		12278
:ЗУ2	Обустройство мест для отдыха/Отдых (рекреация)	-	По заданию на проектирование		8982
:ЗУ3	Обустройство мест для отдыха/Отдых (рекреация)	-	По заданию на проектирование		11495

Проверка на соответствие градостроительным регламентам производилась в соответствии с ПЗЗ. Для территориальных зон установлены следующие регламенты:

Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования:

- минимальная площадь земельного участка – 0,1 га, максимальная – 100 га.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%.

Основные положения проекта межевания территории

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с целью определения территории общего пользования.

Межевание территории предусматривается в 1 этап:

1.1. Образование земельного участка из земель неограниченной государственной собственности с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Отдых (рекреация) (5.0)».

1.2. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12052 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах с целью выделения территории общего пользования. Образование путем данного раздела земельного участка с условным номером :ЗУ2 с видом разрешенного использования «Отдых (рекреация) (5.0)».

1.3. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12052 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах с целью выделения территории общего пользования. Образование путем данного раздела земельного участка с условным номером :ЗУ3 с видом разрешенного использования «Отдых (рекреация) (5.0)».

Примечание: *при необходимости предусмотреть объединение земельного участка с условным номером :ЗУ3 и измененного земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12052.

В отношении иных территорий, расположенных в границах проектирования, земли не подлежат межеванию по заданию на проектирование.

1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Образуемые земельные участки будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (см. раздел 2 «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»).

2. 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

Таблица 4

Ведомость образуемых земельных участков

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²	Возможный способ образования	Вид разрешенного использования
:ЗУ1	-	Челябинская область, г Магнитогорск, Правобережный район	12278	Образование из земель неограниченной государственной собственности	Отдых (рекреация) (5.0)
-	74:33:0000000:12052	Челябинская область, г Магнитогорск, Правобережный район	418879	Раздел 74:33:0000000:12052 (сохранение земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах)	Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения/ Отдых (рекреация) (5.0)
:ЗУ2	-	Челябинская область, г Магнитогорск, Правобережный район	8982	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12052	Отдых (рекреация) (5.0)
:ЗУ3	-	Челябинская область, г Магнитогорск, Правобережный район	11495	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12052	Отдых (рекреация) (5.0)

Категория земель – земли населенных пунктов.

Предложения по установлению сервитута

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 публичного сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный или кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков
---	---

:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3	Отдых (рекреация) (5.0)
74:33:0000000:12052	Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения (Отдых (рекреация) (5.0))

Все земельные участки имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

4. 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)

Подготовка проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков не осуществляется.

5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Площадь – 504 004 м2		
Номер	X	Y
1	411389,28	1363584,95
2	411431,03	1363585,94
3	411431,07	1363640,54
4	411426,12	1363642,22
5	411415,46	1363650,21
6	411397,98	1363653,18
7	411381,08	1363658,52
8	411360,43	1363668,07
9	411343,23	1363680,17
10	411341,38	1363682,20
11	411329,43	1363695,37
12	411317,05	1363711,09
13	411309,26	1363725,73
14	411303,21	1363742,50
15	411299,25	1363758,08
16	411298,15	1363776,28
17	411300,99	1363795,33
18	411309,30	1363818,22
19	411322,48	1363840,46
20	411334,43	1363853,25
21	411353,91	1363870,51
22	411377,23	1363883,66
23	411399,25	1363889,33
24	411399,47	1363904,44
25	411487,54	1363902,98
26	411489,63	1364029,71
27	411492,79	1364203,38
28	411462,72	1364216,73

29	411405,96	1364224,56
30	411331,21	1364138,79
31	411265,56	1364084,16
32	411215,58	1364054,08
33	410987,29	1363968,11
34	410880,14	1363935,92
35	410766,63	1363895,26
36	410549,14	1364051,65
37	410338,63	1364090,19
38	410196,75	1364101,20
39	410032,41	1364121,53
40	410033,81	1364054,06
41	410059,02	1364054,06
42	410145,50	1364039,68
43	410290,25	1363975,99
44	410327,84	1363959,19
45	410360,85	1363974,26
46	410406,20	1363947,63
47	410393,03	1363926,67
48	410391,61	1363924,21
49	410394,54	1363922,66
50	410364,24	1363866,02
51	410350,91	1363843,74
52	410346,31	1363835,35
53	410331,66	1363806,68
54	410318,02	1363780,64
55	410311,60	1363768,37
56	410682,47	1363576,21
57	410921,91	1363572,40
58	410921,91	1363455,10
59	411123,85	1363451,45
60	411123,06	1363573,64
61	411239,04	1363571,73
62	411261,49	1363556,39
63	411295,15	1363541,80
64	411387,74	1363540,27
1	411389,28	1363584,95

