



Архитектурно-проектное бюро

ГЛАВПРОЕКТ

ООО «Главпроект», 455001 г.Магнитогорск, пр.К.Маркса, 13, тел.(3519) 43-01-34 e-mail: apb-glav@yandex.ru

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
№9895 от 19.08.2013г.

Шифр проекта: Г-1202.06.23-ППТ

**Проект планировки и проект межевания территории города
Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская,
Энергетиков
Основная часть проекта межевания территории**

Главный инженер проекта



Ибрагимова А. А.

Заказчик

Арзамасцев В. П.

Магнитогорск, 2024 г.

Проект межевания территории

Основная часть проекта межевания территории / шифр Г-1202.06.23-ППТ

- Текстовая часть;
- Чертеж межевания территории М 1:1000.

Запись главного архитектора

Проект разработан на основании действующих строительных, санитарных и противопожарных норм и правил по их состоянию на 2024 г. и обеспечивает безопасную жизнедеятельность при условии соблюдения, указанных в нем мероприятий.

Главный инженер проекта _____ А.А. Ибрагимова

Состав участников проекта

Директор ООО «Главпроект» Р. Ю. Чижик

Главный инженер проекта А. А. Ибрагимова

Архитектор Н. Д. Майсюкова



Содержание

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания.....	4
1.2. Местоположение и особенности проектируемой территории	5
ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
2.1. Основные цели и задачи.....	6
2.2. Обоснование принятых решений	6
2.3 Зоны с особыми условиями использования территории	8

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков разработан на основании следующих документов и материалов:

1. Постановление администрации города Магнитогорска «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков» № 8038-П от 07.08.2024г.

2. Задание на разработку градостроительной документации, утвержденное администрацией города Магнитогорска.

Заказчик проекта – Арзамасцев Валентин Петрович

Площадь территории в границах проектирования – 62371 м².

Топогеодезическая съемка № ТС 103-22 территории (М 1:500), выполнена в 2023 году ООО «Урал Гео Плюс»

1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Границы земельных участков установлены на основании следующих документов:

- Градостроительным кодексом РФ (в ред. от 25.12.2023);
- Земельным кодексом Российской Федерации (в ред. от 14.02.2024г);
- Строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановлением правительства РФ от 20 ноября 2000г № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства;

- Региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденными Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 года №268 (в редакции от 15 марта 2023 года N 102);
- Генеральным планом города Магнитогорска, утвержденным постановлением Магнитогорского городского Собрании депутатов №428 от 24.05.2000 (в редакции Решения МгСд №148 от 29.06.2021г);
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением МгСд от 17.09.2008 года №125 в редакции Решения МгСд №39 от 26.03.2024г;
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрании депутатов от 31.01.2023 года №7.

1.2. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному и Ленинскому районам, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрании депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 26.03.2024 №39), находится в территориальных зонах Ц-2, Ц-4.

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»).

Рельеф территории имеет уклон с юга на север.

В соответствии с Генеральным планом и Схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска территория ограничена:

- с севера – магистральной улицей регулируемого движения общегородского значения — ул. Комсомольская;
- с северо-запада – улицей местного значения – ул. Комсомольская
- с юго-запада – улицей местного значения – Улица 1
- с востока – магистральной дорогой регулируемого движения (второстепенной) – ул. Энергетиков

Проектируемая территория располагается вне водоохранной зоны. Расстояние от границ проектирования до ближайшего водного объекта (пруд Коровий и ручей Кремневый) составляет 2 км.

Согласно документу «Водный кодекс Российской Федерации», Статья 65 (Водоохранная зона и прибрежные защитные полосы) ширина водоохранной зоны реки протяженностью от десяти до пятидесяти километров устанавливается в размере 100 метров.

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Основные цели и задачи

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проектом предусматривается:

- Образование земельного участка ЗУ1, площадью 4538 кв.м с видом разрешенного использования – «склады» (код по классификатору - 6.9), из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
- Образование земельного участка ЗУ2, площадью 9185 кв.м с видом разрешенного использования – «магазины» (код по классификатору – 4.4), «склады» (код по классификатору - 6.9), из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
- Образование земельного участка ЗУ3, площадью 7260 кв.м с видом разрешенного использования – «магазины» (код по классификатору – 4.4), «склады» (код по классификатору - 6.9), из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности

2.2. Обоснование принятых решений

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 1 земельный участок, стоящий на государственном кадастровом учете – 74:33:0204001:4773. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:0204001, 74:33:0205001.

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному и Ленинскому районам, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 26.03.2024 №39), находится в территориальных зонах Ц-2, Ц-4. В настоящее время территория проектирования частично застроена.

Межевание территории предусмотрено одним этапом:

- Образование земельного участка ЗУ1, площадью 4538 кв.м из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — «склады» (код по классификатору - 6.9)
- Образование земельного участка ЗУ2, площадью 9185 кв.м, из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в

соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — «склады» (код по классификатору - 6.9) «магазины» (код по классификатору – 4.4)

- Образование земельного участка ЗУ3, площадью 7260 кв.м, из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — «склады» (код по классификатору - 6.9) «магазины» (код по классификатору – 4.4)

Таблица 2.2.1. Ведомость площадей образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования	Код по классификатору	Площадь образуемого земельного участка кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Склады	6.9	4538	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
ЗУ2	Магазины	4.4	9185	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
	Склады	6.9		
ЗУ3	Магазины	4.4	7260	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
	Склады	6.9		

Таблица 2.2.2. Ведомость поворотных точек образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования	Код по классификатору	Способ образования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка кв.м	Поворотные точки границ земельных участков
ЗУ1	Склады	6.9	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности	4538	1,2,3,4
ЗУ2	Магазины	4.4	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности	9185	3,4,5,6,7,8,9,10
	Склады	6.9			
ЗУ3	Магазины	4.4	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности	7260	8,9,11,12,13
	Склады	6.9			

Примечания к таблицам 2.2.1 и 2.2.2:

1. Категория земель - земли населённых пунктов
2. Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части Лист 1 "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 2 «Координаты поворотных точек образуемых земельных участков»

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные зоны, охранные зоны и регламентированные расстояния до объектов от инженерных сетей:

- Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).
- Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).
- Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».
- Охранная зона от ВЛ-10 кВ составляет 10 м в обе стороны от крайних кабелей; от ВЛ-0,4 кВ – 2 м в обе стороны от крайних кабелей; от КЛ-10кВ и КЛ-0,4кВ - 1 м в обе стороны. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
- Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

На проектируемой территории установлены следующие санитарно-защитные и охранные зоны:

- Для ТП указана охранный зона радиусом 10 м согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";
- Для ГРП указана охранный зона радиусом 10 м согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».
- Для площадок ТКО указана санитарно-защитная зона радиусом 20 м, согласно СанПиН 2.1.3684-21.
- Расстояние от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых

домов и общественных зданий, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать согласно таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с изменениями от 28.02.2022г;

- Для проектируемых складов определена санитарно-защитная зона радиусом 50 м (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов").