



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.04.2022

№ 4295 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска в районе улиц Липецкая, Волынцева, утвержденный постановлением администрации города от 25.09.2018 № 11419-П

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города от 28.10.2021 № 11874-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска в районе улиц Липецкая, Волынцева, утвержденный постановлением администрации города от 25.09.2018 № 11419-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.10.2021 №122, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска в районе улиц Липецкая, Волынцева, утвержденным постановлением администрации города от 25.09.2018 № 11419-П, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 03.03.2022 №22, с учетом протокола общественных обсуждений от 08.04.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 08.04.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 08.04.2022 №37, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска в районе улиц Липецкая, Волынцева, утвержденный постановлением администрации города от 25.09.2018 № 11419-П, шифр: Г-900.01.21, выполненную ООО «Главпроект», в составе:

1) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) чертеж межевания территории М 1:1000 согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

Вр-1255561

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Зайцев А.С.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска в районе улиц Липецкая, Волынцева, утвержденный постановлением администрации города от 25.09.2018 № 11419-П, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Беличенко О.С.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня утверждения проекта;

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

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

Глава города



С.Н. Бердников

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Основанием для разработки градостроительной документации являются:

- Постановление администрации города от 28.10.2021 № 11874-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска в районе улиц Липецкая, Вольнцева, утвержденный постановлением администрации города от 25.09.2018 №11419-П»
- Задание на разработку градостроительной документации «Документация о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска в районе улиц Липецкая, Вольнцева, утвержденный постановлением администрации города от 25.09.2018 №11419-П»

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

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ 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;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства;
- Законом Челябинской области № 47-30 от 24.08.2006г. «О документации по планировке территории в Челябинской области»;
- Генеральным планом г. Магнитогорска;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;
- Местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска;

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Местоположение проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, в Орджоникидзевском районе южной части жилой застройки города и ограничена с севера улицей Липецкая, с юга улицей Североморская, также по территории в границах проектирования расположена улица Подольская.

Территория в границах проектирования составляет 142 154 м² (согласно Постановлению администрации г. Магнитогорска от 28.10.2021 № 11874-П.

На территории, в границах проектирования, расположены объекты капитального строительства:

- отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками;
- блокированная жилая застройка.

2.2. Основные цели и задачи

Проект межевания территории выполнен в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемого и изменяемых земельных участков.

Проектом предусматривается 2 этапа межевания:

1 этап

- Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками) и земельного участка с условным номером :ЗУ2 (дошкольное, начальное и среднее общее образование код 3.5.1) путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами

74:33:0316002:3810 и 74:33:0316002:440, образование которого предусмотрено проектом межевания, утвержденным постановлением администрации города от 25.09.2018 №11419-П, (площадь 12665 кв.м).

• Образование земельных участков путем раздела земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0316002:3749, 74:33:0316002:3750, 74:33:0316002:3751, 74:33:0316002:3752, 74:33:0316002:3753, 74:33:0316002:3754, 74:33:0316002:3755 с сохранением исходных в измененных границах.

Этап 2

• изменение вида разрешенного использования :ЗУ1 с «отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками» на «малозэтажная многоквартирная жилая застройка»¹ (код 2.1.1)

2.3. Обоснование принятых решений

Проект межевания территории разрабатывается с целью образования земельных участков путем перераспределения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (участок с кадастровым номером 74:33:0316002:440 площадью 12 665 кв.м) с земельным участком, находящимся в частной собственности (участок с кадастровым номером 74:33:0316002:3810 площадью 1 477 кв.м). Перераспределение осуществляется на основании ст. 39.28, главой V.4, Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 2, с целью исключения вклинивания и приведения земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

Таким образом, земельный участок :ЗУ1 образован из земельного участка 74:33:0316002:3810 и земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:440. Проектом предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка ЗУ1 (с «отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками» на «малозэтажная многоквартирная жилая застройка»¹ (код 2.1.1)) в соответствии с перечнем видов разрешенного использования для территориальной зоны Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки». Границы и номера частей изменяемого земельного участка ЗУ1 см. Основную часть проекта межевания территории, Лист 1 «Чертеж межевания территории».

Обоснование проектных решений в части образованного земельного участка :ЗУ2 с видом разрешенного использования дошкольное, начальное и среднее общее образование, код 3.5.1:

Расчет площади земельного участка под объект социального обслуживания:

Дошкольная организация (на 75 мест):

Нормативный показатель при вместимости до 100 мест – 40 кв.м./место

Расчетная величина: 75 мест * 40 кв.м./место = 3 000 кв.м.

Общеобразовательная школа (на 225 мест):

Нормативный показатель при вместимости до 400 мест – 50 кв.м./место

Расчетная величина: 225 мест * 50 кв.м./место = 11 250 кв.м.

Итого: расчетная площадь земельного участка учреждения образования - 14 250 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка под объект образования (ЗУ2) составляет 12 396 кв.м. В соответствии с ранее разработанным проектом за учреждением образования закреплен участок с кадастровым номером 74:33:0316002:485, для временной остановки машин для посадки-высадки детей, общей площадью 1 866 кв.м. Таким образом, суммарная площадь земельного участка учреждения образования составляет 14 262 кв.м.

Вывод: Площадь образуемого земельного участка под объект образования соответствует расчетной величине. Расчет участков под объекты и проверка на соответствие градостроительным регламентам производились в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, правила землепользования и застройки г. Магнитогорска.

Образование земельных участков ЗУ3 площадью 486 кв.м и 74:33:0316002:3749 площадью 487 кв.м путем раздела в измененных границах земельного участка с

кадастровым номером 74:33:0316002:3749. Образование земельных участков ЗУ4 площадью 301 кв.м, ЗУ5 площадью 200 кв.м, ЗУ6 площадью 200 кв.м и 74:33:0316002:3750 площадью 301 кв.м, путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3750. Образование земельных участков ЗУ7 площадью 506 кв.м и 74:33:0316002:3751 площадью 506 кв.м путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3751. Образование земельных участков ЗУ8 площадью 444 кв.м и 74:33:0316002:3752 площадью 444 кв.м путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3752. Образование земельных участков ЗУ9 площадью 444 кв.м и 74:33:0316002:3753 площадью 444 кв.м путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3753. Образование земельных участков ЗУ10 площадью 448 кв.м и 74:33:0316002:3754 площадью 448 кв.м путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3754. Образование земельных участков ЗУ11 площадью 448 кв.м и 74:33:0316002:3755 площадью 448 кв.м путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3755.

Примечания:

¹ разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется только в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 30 января 2018 года № 2 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125»

Таблица 2.1. Ведомость площадей образуемых земельных участков

№ на плане	Исходная площадь земельного участка, м ²	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемого земельных участков	Площадь, м ²
ЗУ1	1 477 12665	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка* код 2.1.1	1 758
ЗУ2		Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код 3.5.1 (детский сад, иные объекты учреждений дошкольного образования)	12 396
ЗУ3	973	Блокированная жилая застройка*, код 2.3	486
:3749		Блокированная жилая застройка*, код 2.3	487
ЗУ4	1 002	Блокированная жилая застройка*, код 2.3	301
ЗУ5		Блокированная жилая застройка*, код 2.3	200
ЗУ6	1 002	Блокированная жилая застройка*, код 2.3	200
:3750		Блокированная жилая застройка*, код 2.3	301
ЗУ7	1 012	Блокированная жилая застройка*, код 2.3	506
:3751		Блокированная жилая застройка*, код 2.3	506
ЗУ8	888	Блокированная жилая застройка*, код 2.3	444
:3751		Блокированная жилая застройка*, код 2.3	444
ЗУ9	888	Блокированная жилая застройка*, код 2.3	444
:3753		Блокированная жилая застройка*, код 2.3	444
ЗУ10	896	Блокированная жилая застройка*, код 2.3	448
:3754		Блокированная жилая застройка*, код 2.3	448
ЗУ11	896	Блокированная жилая застройка*, код 2.3	448
:3755		Блокированная жилая застройка*, код 2.3	448

Примечание:

1)* Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется только в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 30 января 2018 года №2 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125»;

2) Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Граница образуемого земельного участка для размещения образовательного учреждения устанавливается в соответствии со своим функциональным назначением и сложившейся застройкой, обеспечивая нормируемые условия эксплуатации объекта капитального строительства.

Проектом не предусматривается установление границ зон действий сервитута в границах проектирования. Проектом не образованы земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Таблица 2.2. Поворотные точки образуемых и изменяемых земельных участков и коэффициент застройки территории

№ земельного участка на	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемого земельных участков	Поворотные точки границ земельных участков	Площадь застройки здания, м ²	Площадь земельных участков, м ²	Способ образования земельных участков	Коэффициент застройки	
						факт	норма
ЗУ1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1	1-8	357	1 758	Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0316002:3810 и 74:33:0316002:440	0,20	0,4
ЗУ2	Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код 3.5.1 (детский сад, иные объекты учреждений дошкольного образования)	1-19	2 000	12 396	Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0316002:3810 и 74:33:0316002:440	0,16	0,4
ЗУ3	Блокированная жилая застройка, код 2.3	21-24	80	486	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3749	0,16	0,4
:3749	Блокированная жилая застройка, код 2.3	22,23,25,26	80	487	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3749	0,16	0,4
ЗУ4	Блокированная жилая застройка, код 2.3	23,24,28,27	100	301	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3750	0,33	0,4
ЗУ5	Блокированная жилая застройка, код 2.3	27,28,30,35	80	200	Путем раздела в измененных границах	0,4	0,4

					земельного участка		
ЗУ6	Блокированная жилая застройка, код 2.3	30,32,31,35	80	200	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3750	0,4	0,4
:3750	Блокированная жилая застройка, код 2.3	31,32,34,33	100	301	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3750	0,33	0,4
ЗУ7	Блокированная жилая застройка, код 2.3	23,25,36,35	77	506	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3751	0,15	0,4
:3751	Блокированная жилая застройка, код 2.3	35,36,37,33	77	506	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3751	0,15	0,4
ЗУ8	Блокированная жилая застройка, код 2.3	38-41	80	444	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3752	0,18	0,4
:3752	Блокированная жилая застройка, код 2.3	40-43	80	444	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3752	0,18	0,4
ЗУ9	Блокированная жилая застройка, код 2.3	39,40,49,48	80	444	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:375	0,18	0,4
:3753	Блокированная жилая застройка, код 2.3	40,43,50,49	80	444	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3753	0,18	0,4
ЗУ10	Блокированная жилая застройка, код 2.3	42-45	80	448	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым	0,17	0,4

					номер 74:33:0316002:3754		
:3754	Блокированная жилая застройка, код 2.3	44-47	80	448	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3754	0,17	0,4
ЗУ11	Блокированная жилая застройка, код 2.3	43,44,51,50	80	448	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3755	0,17	0,4
:3755	Блокированная жилая застройка, код 2.3	44,47,52,51	80	448	Путем раздела в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:3755	0,17	0,4

Примечания:

- 1) Категория земель: земли населенных пунктов;
- 2) Координаты образуемых и изменяемых земельных участков см. Материалы по обоснованию проекта межевания.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

S = 14,22 га		
№	x	y
1	402691.12	1363530.76
2	402477.52	1363525.21
3	402477.52	1363517.09
4	402432.16	1363517.71
5	402432.37	1363558.01
6	402349.91	1363559.25
7	402349.37	1363519.43
8	402329.10	1363519.76
9	402331.01	1363608.00
10	402333.54	1363669.56
11	402361.31	1363934.42
12	402525.95	1363939.14
13	402526.47	1363953.30
14	402655.71	1363955.92
15	402655.45	1363992.10
16	402680.62	1363991.05
17	402684.90	1363693.22
1	402691.12	1363530.76

2.4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единиц измерения	Современное состояние на 2022 год	Расчётный срок
1.	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м.	142 154	142 154
	Территории, подлежащие межеванию		-	14 154
	в том числе:			
	Территории жилой застройки	м ²	-	1 758
	из них:			
	территории многоэтажной застройки	- // -	-	-
	территории 4-5 этажная застройки	- // -	-	-
	территории малоэтажной застройки		-	1 758
	в том числе:			
2.	малоэтажные дома с приквартирными земельными участками	- // -	-	-
	блокированная жилая застройка	- // -	-	1 758
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения, в том числе:	- // -	-	12 396
	образуемый земельный участок для размещения детского сада, иных объектов учреждений дошкольного образования	- // -	-	12 396
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания вне микрорайонного значения	- // -	-	-
	Территории, не подлежащие межеванию		142 154	113 846
	в том числе:			
3	Земельные участки на кадастровом плане территории, учтенные в ЕГРН (не изменяемые проектом межевания)	- // -	141 537	113 241
	прочие территории общего пользования	- // -	617	605

