



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.07.2022

№ 6555 - П

Об утверждении проекта межевания территории юго-западной части г. Магнитогорска, в границах улиц Янтарная и Мастеров

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», постановлением администрации города от 23.09.2021 №10357-П «О подготовке проекта межевания территории юго-западной части г. Магнитогорска, в границах улиц Янтарная и Мастеров», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.09.2021 №107, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту межевания территории юго-западной части г. Магнитогорска, в границах улиц Янтарная и Мастеров, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.05.2022 №52, с учетом протокола общественных обсуждений от 17.06.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 17.06.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.06.2022 №65, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории юго-западной части г. Магнитогорска, в границах улиц Янтарная и Мастеров, шифр: Г-997.09.21, выполненный 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.

2. 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 издания настоящего постановления;

Вр-1302959

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

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

Глава города



С.Н. Бердников

## ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Основанием для разработки градостроительной документации является Постановление Администрации г. Магнитогорска от 23.09.2021г. №10357-П «О подготовке проекта межевания территории юго-западной части г. Магнитогорска в границах улиц Янтарная и Мастеров».

Согласно Градостроительному кодексу РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Основные цели и задачи разработки проекта межевания территории:

- изменение красной линии по ул. Янтарная в районе земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119 и 74:33:0207003:120;

- перераспределение границ земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119 и 74:33:0207003:120 по границам изменяемой красной линии ул. Янтарная.

Согласно Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки территории, г. Магнитогорска (далее – ПЗЗ) территория проектирования расположена в территориальной зоне Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки». Градостроительное зонирование отвечает фактическому положению проектируемой территории, внесение изменений в ПЗЗ не требуется.

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

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых 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:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;
- Местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска;

• Приказ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года №И/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В Управлении архитектуры и градостроительства администрации города Магнитогорска получены исходные данные для проектирования:

- действующие красные линии;
- топографическая съемка территории М 1:500;
- исполнительные сети, расположенные в границах проектирования;

- границы территориальных зон.

На территории имеется ранее разработанный проект планировки территории «Проект планировки территории и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города)», выполненный ООО «Умный дом» и утвержденный Постановлением Администрации города Магнитогорска от 29.06.2012 № 8505-П. Разработанные проекты межевания в границах проектирования отсутствуют.

Согласно кадастровому плану на территории расположены существующие земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:0207003:117, 74:33:0207003:118, 74:33:0207003:119, 74:33:0207003:120, 74:33:0207003:121, 74:33:0207003:117, 74:33:0207003:122, 74:33:0207003:123, 74:33:0207003:124, 74:33:0207003:125, 74:33:0207003:126, 74:33:0207003:127, 74:33:0207003:128, 74:33:0207003:129, 74:33:0207003:130, 74:33:0207003:599, 74:33:0207003:146, 74:33:0207003:2122. Данные о земельных участках в виде выписки из государственного кадастра недвижимости на кадастровый квартал 74:33:0207003 предоставлены филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Установленные сервитуты в границах проектирования отсутствуют.

В настоящий момент территория полностью застроена индивидуальными жилыми домами и благоустроена.

Образуемые земельные участки формируются с учетом анализа территории и полученных исходных данных.

#### 1.2. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории

Согласно кадастровому плану на территории расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.748).

Ограничения использования земельных участков, входящих в третью подзону: в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории.

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.747). Ограничения использования земельных участков, входящих в четвертую подзону: в границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.749). Ограничения использования земельных участков, входящих в пятую подзону: в границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.750). Ограничения использования земельных участков, входящих в шестую подзону: в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается

размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Ограничения для использования образуемых земельных участков не распространяется в связи с отсутствием размещения новых объектов капитального строительства. образуемые земельные участки планируются с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)». Изменяемые земельные участки, а также объекты капитального строительства, расположенные в их границах, не оказывают влияние на безопасность полетов воздушных судов аэродрома «Магнитогорск».

## ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1. Местоположение проектируемой территории

Территория проектирования расположена с западной стороны города Магнитогорска, в Правобережном районе (поселок «Нежный») и ограничена:

- с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:0207003:131, 74:33:0207003:132, 74:33:0207003:116;
- с востока – ул. Янтарная;
- с юга – территорией многоквартирного жилого дома по ул. Зеленая, 26;
- с запада – ул. Мастеров.

Окружающая застройка представляет собой с севера, востока и запада индивидуальную жилую застройку, с юга – территория малоэтажных многоквартирных жилых домов.

Территория в границах проектирования составляет 28 617 м<sup>2</sup> (согласно приложению, к Постановлению администрации г. Магнитогорска от 23.09.2021 №10357-П).

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

- Индивидуальные жилые дома в количестве 14 шт.;
- Улично-дорожная сеть, в т.ч. инженерные коммуникации.

Согласно исходным данным, предоставленным УАИГ г. Магнитогорска на рассматриваемой территории имеются сети:

- Электроснабжения – воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- Водоснабжения – подземный пожарно-питьевой водопровод d-100мм;
- Водоотведения – подземная сеть бытовой канализации d-200мм;
- Газоснабжения – подземные газопроводы низкого давления вдоль южной границы проектирования, а также надземные газопроводы низкого давления, расположенные в границах существующих земельных участков.

### 2.2. Основные цели и задачи

Проект межевания территории выполнен на основании Постановления администрации г. Магнитогорска от 23.09.2021 №10357-П, а также задания на проектирование проекта межевания территории города Магнитогорска в районе улиц Янтарная и Мастеров, согласованного Заказчиком (приложение «П»). Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119 и 74:33:0207003:120 по фактическому использованию и изменению действующих красных линий.

Проектом образуются границы земельных участков с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2, а также :ЗУ3:

- конфигурация образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)» прямоугольная, площадь составляет 1162 кв.м.;

- конфигурация образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ2 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)» прямоугольная, площадь составляет 1159 кв.м.;

- конфигурация образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ3 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)» сложная, преимущественно вплотную к красным линиям, площадь составляет 63120 кв.м..

Образование вышеуказанных участков происходит в 1 этап путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119, 74:33:0207003:120 и 74:33:0207003:146 между собой.

### 2.3. Обоснование принятых решений

С целью исключения изломанности границ красной линии ул. Янтарная в районе земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119, 74:33:0207003:120, проектом межевания территории предлагается изменить (выровнять) действующую красную линию по всей ширине улицы до 20 метров и сформировать границы земельных участков по устанавливаемой красной линии.

Согласно ПЗЗ для территориальной зоны Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки» в отношении земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)» регламентируются следующие параметры:

- Минимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего односемейного дома – 400 кв.м.;
- Максимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего односемейного дома на территории существующей индивидуальной жилой застройки – 2000 кв.м.;
- 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 метра;
- Этажность жилых домов – не выше 3 этажей;
- Предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;
- Коэффициент плотности застройки – 0,4;
- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов) – не более 10% от площади земельного участка;
- Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 метров.

В связи с тем, что на данном этапе разрабатывается только проект межевания территории, который не рассматривает установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, параметры, указанные для объектов капитального строительства, не учитываются. Иные параметры градостроительных регламентов, распространяемые на образуемые земельные участки, учтены и не противоречат ПЗЗ.

Линия регулирования (линия отступа) совпадает с границами красных линий улиц в связи со сложившейся существующей застройкой.

Границами земельного участка с условным номером :ЗУ1 являются:

- с севера – земельный участок с кадастровым номером 74:33:0207003:118;
- с востока – устанавливаемая красная линия по ул. Янтарная;
- с юга – земельный участок с условным номером :ЗУ2 (кадастровый номер 74:33:0207003:120);
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 74:33:0207003:127.

Границами земельного участка с условным номером :ЗУ2 являются:

- с севера – земельный участок с условным номером :ЗУ1 (кадастровый номер 74:33:0207003:119);

- с востока – устанавливаемая красная линия по ул. Янтарная;
- с юга – земельный участок с кадастровым номером 74:33:0207003:121;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 74:33:0207003:126.

Границы земельного участка с условным номером :ЗУ3 меняются по границам земельных участков с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2.

**Таблица 2.1. Ведомость площадей образуемых земельных участков**

№ на плане	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	Площадь, м <sup>2</sup>
:ЗУ1	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1162
:ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1159

Примечание:

1) Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, «Чертеж межевания территории».

Проектом не предусматривается установление сервитутов.

Проектом образуются земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Таблица 2.2. Ведомость площадей образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

№ на плане	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	Площадь, м <sup>2</sup>
:ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования	63120

Примечание:

1) Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, «Чертеж межевания территории».

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Изыятие земельных участков не предусматривается.

**Таблица 2.3. Перечень и характеристики образуемых земельных участков**

№ земельного участка на плане	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	Поворотные точки границ земельных участков	Площадь застройки здания*, м <sup>2</sup>	Площадь земельных участков, м <sup>2</sup>	Способ образования земельных участков	Коэффициент застройки*	
						факт	норма
:ЗУ1	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1-4	-	1162	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119, 74:33:0207003:120 и 74:33:0207003:146 в соответствии с п.2 ст.39.28 Земельного кодекса РФ	-	-
:ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1-4	-	1159		-	-
:ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	1-812	-	63120			

Примечания:

1) Категория земель: земли населенных пунктов;

2) \*Новые объекты капитального строительства не планируются.

2.4. 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

S = 28 617 м <sup>2</sup>		
№	X	Y
1	409582.88	1358975.61
2	409585.74	1359112.58
3	409398.93	1359115.66
4	409373.84	1359115.20
5	409371.80	1358988.66
6	409389.30	1358988.10
7	409409.60	1358987.76
8	409409.46	1358978.53
1	409582.88	1358975.61

### 2.6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2021 год	Расчётный срок
1.	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м.	28617	28617
	Территориальная зона Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки»	м <sup>2</sup>	-	28617
	из них:			
	Существующие земельные участки	- // -	-	19557*
2	Образуемые земельные участки	- // -	-	9060*
	в том числе:			
	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)			2321
	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	- // -	-	6739*
3	Территории, не подлежащие межеванию		19557	19557

Примечание:

1) \*Показатели приведены в границах проектирования территории.

