



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.07.2021

№ 6978 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект межевания территории 139 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 05.07.2018 №7611-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 31.10.2018 № 13007-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект межевания территории 139 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 05.07.2018 №7611-П» (в редакции от 11.12.2018 №15123-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 02.11.2018 №162, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация о внесении изменений в проект межевания территории 139 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 05.07.2018 №7611-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 08.05.2021 №49, с учетом протокола общественных обсуждений от 10.06.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 10.06.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 10.06.2021 №62, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект межевания территории 139 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 05.07.2018 №7611-П, шифр: С-2290.11-20, выполненную ООО «Стройинжиниринг», 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. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Глебова О.В.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект межевания территории 139 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 05.07.2018 №7611-П, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

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 постановления возложить на заместителя главы города Курсевич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ - 4 (Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «Стройинжиниринг», ООО «Канон»

ар

Текстовая часть проекта межевания территории

Основные положения проекта межевания территории.

Проект межевания разработан с целью определения границ образуемого земельного участка (ЗУ1). Границы образуемых земельных участков (ЗУ3– ЗУ5, ЗУ9-ЗУ23, ЗУ25-ЗУ32) приняты согласно ранее утвержденному проекту межевания территории. Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов.

При разработке проекта межевания территорий в границах земельных участков включаются территории:

- под здания и сооружения;
- проездов;
- пешеходных тротуаров и проходов к зданиям;
- открытых площадок для временного хранения автомобилей;
- озеленения;
- территории общего пользования (земельные участки), предназначенные для размещения объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры, площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и спортом, площадки для размещения контейнеров ТКО, используемые беспрепятственно населением на безвозмездной основе.

1. Предусматривается образование земельного участка: ЗУ1. Образование участка происходит в два этапа. Первый этап – снятие земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306001:199. Второй этап - перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306001:4385 и земель неразграниченной государственной собственности.

Площадь образуемого земельного участка: ЗУ1= 1063,80 кв.м.

Разрешенный вид использования – магазины.

2. Предусматривается образование земельных участков: ЗУ3- ЗУ5, ЗУ10-ЗУ23, ЗУ25-ЗУ28 за счет неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности:

- | | |
|-----------|-------------------------|
| 1. :ЗУ 3 | площадью – 2156,0 кв.м. |
| 2. :ЗУ4 | площадью – 2612,0 кв.м. |
| 3. :ЗУ5 | площадью – 2749,0 кв.м. |
| 4. :ЗУ9 | площадью – 2522,0 кв.м. |
| 5. :ЗУ10 | площадью – 3632,0 кв.м. |
| 6. :ЗУ11 | площадью – 4436,0 кв.м. |
| 7. :ЗУ12 | площадью – 3426,0 кв.м. |
| 8. :ЗУ13 | площадью - 6510,0 кв.м. |
| 9. :ЗУ14 | площадью – 3799,0 кв.м. |
| 10. :ЗУ15 | площадью – 2772,0 кв.м. |

11. :ЗУ16 площадью – 2813,0 кв.м.
12. :ЗУ17 площадью – 3451,0 кв.м.
13. :ЗУ18 площадью – 1798,0 кв.м.
14. :ЗУ19 площадью – 2760,0 кв.м.
15. :ЗУ20 площадью – 2978,0 кв.м.
16. :ЗУ21 площадью – 1132,0 кв.м.
17. :ЗУ22 площадью – 1534,0 кв.м.
18. :ЗУ23 площадью – 3472,0 кв.м.
19. :ЗУ25 площадью – 1144,0 кв.м.
20. :ЗУ26 площадью – 2213,0 кв.м.
21. :ЗУ27 площадью – 568,0 кв.м.
22. :ЗУ28 площадью – 311,0 кв.м.

3. Предусматривается образование земельного участка: ЗУ29 при перераспределении исходного земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306001:39 за счет неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности.

Площадь образуемого земельного участка: $ЗУ29 = 2793,0$ кв.м.

4. Предусматривается образование земельного участка: ЗУ30 при перераспределении исходного земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306001:88 за счет неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности.

Площадь образуемого земельного участка: $ЗУ30 = 4461,00$ кв.м.

5. Предусматривается образование земельного участка: ЗУ31 при перераспределении исходного земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306001:12 за счет неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности.

Площадь образуемого земельного участка: $ЗУ31 = 1817,00$ кв.м.

6. Предусматривается образование земельного участка : ЗУ32 при перераспределении исходного земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306001:34 за счет неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности.

Площадь образуемого земельного участка: $ЗУ32 = 6610,00$ кв.м.

7. Предусматривается образование земельного участка : ЗУ33 путем уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306001:152.

Площадь образуемого земельного участка : $ЗУ33 = 44,80$ кв.м.

Земельный участок необходимый для многоквартирного дома – это территория как непосредственно под жилым домом, площадь отмосток, проездов и тротуаров, так и площадь для социально необходимых элементов жилой среды (озелененных территорий, площадок для хозяйственных целей и автостоянок, игровых площадок).

Нормативные размеры площадей земельных участков многоквартирных жилых домов определялись в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Нормативный размер земельного участка рассчитан путем умножения общей площади жилых помещений многоквартирного дома на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{зд.}}$$

где $S_{\text{норм.к}}$ - нормативный размер земельного участка, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений, м²;

$U_{\text{зд.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящаяся на 1м² общей площади жилых помещений (данный показатель является табличным). Удельные показатели земельной доли зависят от этажности многоквартирного дома и периода его строительства. Данные для расчета нормативной площади земельного участка для жилых зданий были получены с сайта «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области». Таблица образуемых земельных участков под проектируемые многоквартирные дома и удельные показатели земельной доли представлены в таблице 1.2.

Проектом межевания красные линии не устанавливаются.

При разработке проекта межевания были выделены земли общего пользования, их площадь составляет 3,533 га.

Проектируемая территория находится в территориальной зоне Ж-1 «Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки», согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска. Коэффициент застройки для жилой зоны Ж-1 равен 0,4.

Плотность застройки – 1,2.

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$50\,267,55\text{ м}^2 / 215\,740,0\text{ м}^2 = 0,23$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$257\,255,8\text{ м}^2 / 215\,740,0\text{ м}^2 = 1,2$$

Категория земель – земли населенных пунктов.

Заявителю осуществить постановку участка на кадастровый учет, без доверенности от органов местного самоуправления.

Виды разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков представлены в таблице 1.1.

Условные номера образуемых земельных участков и условные номера изменяемых земельных участков указаны на плане межевания территории. (л.1 С-2290.11-20-ПМ).

Таблица 1.1 – Таблица образуемых и изменяемых земельных участков вариант 1.

Номер земельного участка согласно Единому кадастровому номеру	Статус/сведения о границах земельного участка в соответствии с КПП	Условный номер образуемого земельного участка/ кадастровый номер изменяемого земельного участка	Площадь, м ²	Этажность	Адрес	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)
74:33:0306001:4385	Ранее учтенный /в координатах	ЗУ1	1063,80	1	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Труда, 21в	Для иных видов использования, для населенных пунктов	Магазины *
74:33:0306001:86	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ3	2156,0	16	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Труда, 19	Жилой многоэтажный дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
74:33:0306001:87	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ4	2612,0	16	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Труда, 17	Жилой многоэтажный дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
74:33:0306001:90	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ5	2749,0	16	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Труда, 15	Жилой многоэтажный дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
-	-	ЗУ9	2522,0	5	Челябинская область, г Магнитогорск, пр. Ленина, 158/1	-	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33:0306001:120	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ10	3632,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, пр. Ленина, 160/1	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33:0306001:143	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ11	4436,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Сиреневый проезд, 32/1	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**

74:33-0306001:144	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ12	3426,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Сиреневый проезд, 32	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:145	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ13	6510,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Сиреневый проезд, 30	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:117	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ14	3799,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, пр. Ленина, 164	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:119	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ15	2772,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, пр. Ленина, 162	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:95	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ16	2813,0	5	Челябинская область, г Магнитогорск, Ворошилова, 37/2	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:141	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ17	3451,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Сиреневый проезд, 38	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:98	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ18	1798,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Ворошилова, 37	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:98	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ19	2760,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Ворошилова, 37	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:98	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ20	2978,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Ворошилова, 37	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:98	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ21	1132,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Ворошилова, 37	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:101	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ22	1534,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Ворошилова, 35	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:100	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ23	3472,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Ворошилова, 35/1	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33-0306001:100	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ25	1144,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Ворошилова, 35/1	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**

74:33:0306001:101	Ранее не учтенный/координаты отсутствуют	ЗУ26	2213,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Ворошилова, 35	Жилой многоэтажный дом	Среднеэтажная жилая застройка**
-	-	ЗУ27	568,00	1	Челябинская область, г Магнитогорск, ул. Труда, 17 корпус 2	-	Коммунальное обслуживание
-	-	ЗУ28	312,00	1	Челябинская область, г. Магнитогорск, Сиреневый пр-д, 30 корпус 1	-	Коммунальное обслуживание
74:33:0306001:39	Ранее учтенный /в координатах	ЗУ29	2793,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Труда, 13	Для объектов жилой застройки	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33:0306001:88	Ранее учтенный /в координатах	ЗУ30	4461,0	5	Челябинская область, г Магнитогорск, Труда, 15/1	Для объектов жилой застройки	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33:0306001:12	Ранее учтенный /в координатах	ЗУ31	1817,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, Ворошилова, 33	Для объектов жилой застройки	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33:0306001:34	Ранее учтенный /в координатах	ЗУ32	6610,0	9	Челябинская область, г Магнитогорск, ул. Труда, 21	Для объектов жилой застройки	Среднеэтажная жилая застройка**
74:33:0306001:152	Ранее учтенный / координаты отсутствуют	ЗУ33	44,80	1	Челябинская область, г Магнитогорск	Для размещения промышленных объектов (газораспределительн ый пункт №34)	Коммунальное обслуживание

* 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 25 февраля 2020 года №7 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125».

** в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления
в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 25 февраля 2020 года №7 «О внесении изменений в Правила
землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от
17 сентября 2008 года №125».

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с правилами землепользования и застройки

Таблица 3.1 Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков
ЗУ1	Магазины 4.4*
ЗУ9-ЗУ23, ЗУ25-ЗУ32	Среднеэтажная жилая застройка 2.5**
ЗУ3-ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6
ЗУ27, ЗУ28, ЗУ33	Коммунальное обслуживание 3.1

* 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 25 февраля 2020 года №7 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125».

** в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 25 февраля 2020 года №7 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125».

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

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

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

Таблица 5.1 координаты границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

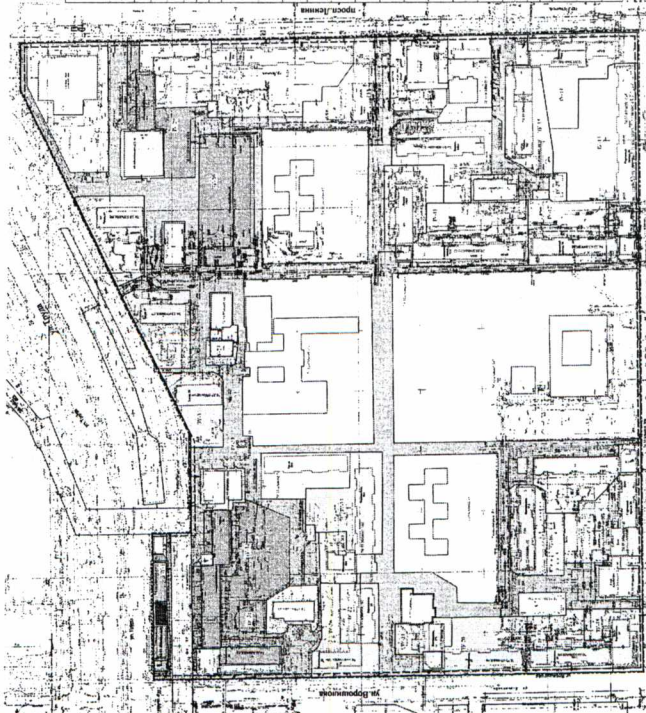
Площадь – 26,15 га		
№	X	Y
1	406287,24	1363241,83
2	405895,93	1363248,11
3	405903,30	1363768,40
4	406399,39	1363759,20
5	406398,63	1363720,45
6	406260,54	1363443,52
7	406258,69	1363362,57
8	406289,36	1363361,94

Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2017 г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	21,573	21,573
2	Территории, подлежащие межеванию	-"-	8,962	8,962
	В том числе территории:			
	жилых зон			
	из них:			
	зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)	-"-	8,962	8,962
	зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)	-"-	-	-
	зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)	-"-	-	-
	зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	-"-	-	-
	зона коллективных садоводств (Ж- 5)	-"-	-	-
	зона запрещения жилого строительства (Ж-6)	-"-	-	-
	Общественно-деловые зоны	-"-	-	-
	Зоны специального назначения	-"-	-	-
	Зона транспортной и инженерной инфраструктуры	-"-	-	-
	Производственные зоны	-"-	-	-
	Зоны рекреационного назначения	-"-	-	-
	Зоны сельскохозяйственного использования	-"-	-	-
	Территории перспективного развития	-"-	-	-
3	Территории, не подлежащие межеванию	-"-	12,611	12,611
	в том числе:	-"-	-	
	- зеленые насаждения общего пользования	-"-	0,53	0,53
	- улицы, дороги, проезды, площади	-"-	3,003	3,003
	- прочие территории (участки, стоящие на учете)	-"-	9,078	9,078



ДОКУМЕНТАЦІЯ О ВНЕСЕННІІ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНІА ТЕРРИТОРІІ 139 МІКРОРАЙОНА ГОРОДА МАГІНТОГОРСЬКА, УТВЕРЖЕДНЕННІЙ ПОСТАНОВЛЕНІЕМ АДМІНІСТРАЦІІ ГОРОДА ОД 05.07.2018 № 761/1-П



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть проекта
Чертеж межевания территории
М 1:1000

[illegible]

Date		Page		No.		No.		No.		No.	
Year	Month	Day	Page	No.	No.	No.	No.	No.	No.	No.	No.
1997	11	08	11	08	11	08	11	08	11	08	11