



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.09.2021

№ 9437 - П

Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории города
Магнитогорска в границах улиц
Гагарина, Веселая, Березовая, Наумкина

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, договором комплексного освоения территории от 15.09.2020, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Гагарина, Веселая, Березовая, Наумкина», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.07.2021 №79, с учетом протокола общественных обсуждений от 24.08.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 24.08.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.08.2021 №93, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Гагарина, Веселая, Березовая, Наумкина, шифр: Г-879.09.20, выполненные ООО «Главпроект», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) положения об очередности планируемого развития территории согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) чертеж планировки территории М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

4) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

5) чертеж межевания территории М 1:1000 согласно приложению №5 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Глебова О.В.) разместить утвержденные проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Гагарина, Веселая, Березовая, Наумкина 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 настоящего постановления возложить на заместителя главы города Курсеvич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

Разослано: Курсеvич М.В., УАиГ-3 (Салихова Г.Т.), ПУ, СВСиМП, ООО «Новый вектор», ООО «Главпроект»

еф

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

1. Основание для проектирования

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Гагарина, Веселая, Березовая, Наумкина разработан на основании следующих документов и материалов:

Договор о комплексном освоении территории от 15.09.2020 г.

Заказчик проекта — ООО «Новый Вектор»

2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Основными задачами проекта планировки являются:

- Выделение элементов планировочной структуры
- Изменение красных линий
- Установление границ территорий общего пользования
- Определение границ зон планируемого размещения ОКС
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории

Совместно с проектом планировки территории разрабатывается проект межевания территории (шифр : Г-879.09.20-ПМТ).

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному району (Западный-1).

Площадь территории в границах проекта планировки: 190 364 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 24 земельных участка, стоящих на государственном кадастровом учете (включая временный участок), проектом предполагается размещение еще 155 земельных участков для индивидуального жилого строительства, 1 участок под магазин, 6 участков под объекты коммунального обслуживания, 4 участка под ведение огородничества, 3 участка общего пользования. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:0203001, 74:33:0203004

На кадастровом учете стоит 24 земельных участка. Земельные участки, которые стоят на кадастровом учете: 74:33:0203001:432, 74:33:0203001:433, 74:33:0203003:384, 74:33:0203002:490, 74:33:0000000:12048, 74:33:0000000:405, 74:33:0203001:252, 74:33:0203001:824, 74:33:0203001:19, 74:33:0203001:337, 74:33:0203001:338, 74:33:0203001:351, 74:33:0203001:350, 74:33:0203001:169, 74:33:0203001:7, 74:33:0203001:326 (временный), 74:33:0203001:110, 74:33:0203001:10, 74:33:0203001:315, 74:33:0203001:207, 74:33:0203004:23, 74:33:0203004:16, 74:33:0203004:595, 74:33:0203004:594.

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)»). Участок проектирования расположен в зонах Ж-4, Ж-5, Ц-2.

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

- с юга — улицей общегородского значения — ул.Гагарина;
- с севера-востока — улицей местного значения — ул.Семейная;
- с востока — проездом — Проезд I;

- с северо-востока – улицей местного значения — ул. Наумкина
- с северо-запада – улицей местного значения — ул. Березовая
- с запада – улицей районного значения — ул. Веселая;

Улица Гагарина классифицируется как магистральная улица регулируемого движения общегородского значения, проходит с востока на запад и пересекается в границах проектирования с улицами Веселая, Счастливая, Дивная, Семейная.

Улица Веселая классифицируется как магистральная улица регулируемого движения районного значения, проходит с юга на север и пересекается в границах проектирования с ул. Гагарина, Проездом 3, ул. Березовая.

Улица Березовая классифицируется как улица местного значения, в границах проектирования проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается с улицами Наумкина, Семейная, Дивная, Веселая.

Улица Наумкина классифицируется как улица местного значения, в границах проектирования проходит с северо-запада на юго-восток и пересекается с ул. Березовая и Проездом 1.

Проезд 1 классифицируется как проезд, проходит с юго-запада на северо-восток и пересекается в границах проектирования с улицами Семейная и Наумкина.

Улица Семейная классифицируется как улица местного значения (севернее ул. Гагарина), как магистральная улица регулируемого движения районного значения (южнее ул. Гагарина), проходит с юго-востока на северо-запад и пересекается в границах проектирования с ул. Гагарина, Проездом 3, Проездом 1, Проездом 2, ул. Березовая.

Рельеф территории имеет уклон с юго-востока на северо-запад.

Территория проектирования расположена в Правобережном районе города Магнитогорска (Западный-1), охватывает территорию в границах улиц Гагарина, Веселая, Березовая, Наумкина, Проезд 1, Семейная. На территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции от 28.04.2020 №59), установлены территориальные зоны Ж-4 и Ж-5.

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки
Ж-5	Зона коллективных садоводств
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого участка.

Проектом предусматривается изменение красных линий и линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки.

Красные линии и линии регулирования застройки изменяются вдоль улиц Наумкина, Семейная, Гагарина, Веселая, Березовая и между улицами Веселая и Дивная.

Красные линии и линии регулирования застройки устанавливаются вдоль улиц Дивная, Семейная, Счастливая, Проезд 1, Проезд 2, Проезд 3, Проезд 4 (см. лист 3 и лист 4 графической части проекта).

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3 м (вдоль ул. Гагарина и ул. Веселая не менее 6 м). В связи с прохождением сети газа высокого давления вдоль северной части ул. Гагарина отступ от красных линий увеличен до 16,8-17,5м (см. лист 3, лист 4 и лист 10 графической части проекта).

5. Организация транспортного обслуживания

Основа концепции развития планируемой территории – размещение отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками. В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Установлены линии регулирования застройки: от границы магистральных улиц - 6 м; улиц местного значения, проездов - 3 м. В связи с прохождением сети газа высокого давления вдоль северной части ул. Гагарина отступ от красных линий увеличен до 16,8-17,5м.

Классификация улиц и проездов приведена в таблице 2.6.1.

Таблица 2.6.1 - Классификация улиц и проездов

№	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Гагарина	Магистральная улица регулируемого движения общегородского значения	73,30
2	Ул. Веселая	Магистральная улица регулируемого движения районного значения	43,00
3	Ул. Березовая	Улицы местного значения	17,65
4	Ул. Наумкина	Улицы местного значения	38,80
5	Проезд 1	Проезд	18,00
6	Проезд 2	Проезд	18,00
7	Проезд 3	Проезд	17,00
8	Проезд 4	Проезд	19,00
9	Ул. Счастливая	Улицы местного значения	19,27
10	Ул. Дивная	Улицы местного значения	18,00
11	Ул. Семейная	Улицы местного значения	26,50
12	Ул. Семейная	Магистральная улица регулируемого движения районного значения	35,40

Основу улично-дорожной сети формируют улицы следующих категорий:

Улицы общегородского значения регулируемого движения:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 4;

Ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Улицы районного значения регулируемого движения:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Улицы местного значения:

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Проектом предусмотрена организация движения общественного транспорта (автобусов, маршрутных такси) по ул. Гагарина. Предусмотрена организация остановки общественного транспорта.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к проектируемым объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

Стоянки автомобилей

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска для магазина предусмотрено 11 машиномест, в том числе 2 м/м для автомобилей мало-мобильных групп населения.

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого земельного участка.

Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорска.

Таблица 6.1. Существующие и проектируемые объекты и их основные технико-экономические показатели

№ЗУ	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПзИЗ г. Магнитогорска)	Код по классификатору	Необъект а на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПзИЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м2	Этажность	Площадь застройки и, м2	Площадь общая, м2	Сущ (С)/Проект (П)
ЗУ 1	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	435	1-3	87	174	П
ЗУ 2	-		2.1	2		425	1-3	85	170	П
ЗУ 3	-		2.1	3		430	1-3	86	172	П
ЗУ 4	-		2.1	4		430	1-3	86	172	П
ЗУ 5	-		2.1	5		515	1-3	103	206	П
ЗУ 6	-		2.1	6		555	1-3	111	222	П
ЗУ 7	-		2.1	7		450	1-3	90	180	П
ЗУ 8	-		2.1	8		450	1-3	90	180	П
ЗУ 9	-		2.1	9		450	1-3	90	180	П
ЗУ 10	-		2.1	10		450	1-3	90	180	П
ЗУ 11	-		2.1	11		450	1-3	90	180	П
ЗУ 12	-		2.1	12		450	1-3	90	180	П
ЗУ 13	-		2.1	13		450	1-3	90	180	П
ЗУ 14	-		2.1	14		450	1-3	90	180	П
ЗУ 15	-		2.1	15		449	1-3	89,8	179,6	П
ЗУ 16	-		2.1	16		450	1-3	90	180	П
ЗУ 17	-		2.1	17		449	1-3	89,8	179,6	П
ЗУ 18	-		2.1	18		450	1-3	90	180	П
ЗУ 19	-		2.1	19		598	1-3	119,6	239,2	П
ЗУ 20	-		2.1	20		430	1-3	86	172	П
ЗУ 21	-		2.1	21		433	1-3	86,6	173,2	П
ЗУ 22	-		2.1	22		427	1-3	85,4	170,8	П
ЗУ 23	-		2.1	23		427	1-3	85,4	170,8	П
ЗУ 24	-		2.1	24		427	1-3	85,4	170,8	П
ЗУ 25	-		2.1	25		427	1-3	85,4	170,8	П
ЗУ 26	-		2.1	26		427	1-3	85,4	170,8	П

3Y 27	-		2.1	27		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 28	-		2.1	28		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 29	-		2.1	29		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 30	-		2.1	30		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 31	-		2.1	31		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 32	-		2.1	32		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 33	-		2.1	33		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 34	-		2.1	34		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 35	-		2.1	35		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 36	-		2.1	36		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 37	-		2.1	37		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 38	-		2.1	38		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 39	-		2.1	39		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 40	-		2.1	40		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 41	-		2.1	41		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 42	-		2.1	42		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 43	-		2.1	43		427	1-3	85,4	170,8	П
3Y 44	-		2.1	44		425	1-3	85	170	П
3Y 45	-		2.1	45		435	1-3	87	174	П
3Y 46	-		2.1	46		410	1-3	82	164	П
3Y 47	-		2.1	47		410	1-3	82	164	П
3Y 48	-		2.1	48		410	1-3	82	164	П
3Y 49	-		2.1	49		430	1-3	86	172	П
3Y 50	-		2.1	50		430	1-3	86	172	П
3Y 51	-		2.1	51		430	1-3	86	172	П
3Y 52	-		2.1	52		430	1-3	86	172	П
3Y 53	-		2.1	53		450	1-3	90	180	П
3Y 54	-		2.1	54		450	1-3	90	180	П
3Y 55	-		2.1	55		450	1-3	90	180	П
3Y 56	-		2.1	56		450	1-3	90	180	П
3Y 57	-		2.1	57		450	1-3	90	180	П
3Y 58	-		2.1	58		450	1-3	90	180	П
3Y 59	-		2.1	59		450	1-3	90	180	П
3Y 60	-		2.1	60		450	1-3	90	180	П
3Y 61	-		2.1	61		450	1-3	90	180	П
3Y 62	-		2.1	62		450	1-3	90	180	П
3Y 63	-		2.1	63		450	1-3	90	180	П

3Y 64	-		2.1	64			450	1-3	90	180	П
3Y 65	-		2.1	65			450	1-3	90	180	П
3Y 66	-		2.1	66			450	1-3	90	180	П
3Y 67	-		2.1	67			450	1-3	90	180	П
3Y 68	-		2.1	68			450	1-3	90	180	П
3Y 69	-		2.1	69			450	1-3	90	180	П
3Y 70	-		2.1	70			450	1-3	90	180	П
3Y 71	-		2.1	71			450	1-3	90	180	П
3Y 72	-		2.1	72			450	1-3	90	180	П
3Y 73	-		2.1	73			450	1-3	90	180	П
3Y 74	-		2.1	74			450	1-3	90	180	П
3Y 75	-		2.1	75			450	1-3	90	180	П
3Y 76	-		2.1	76			450	1-3	90	180	П
3Y 77	-		2.1	77			450	1-3	90	180	П
3Y 78	-		2.1	78			450	1-3	90	180	П
3Y 79	-		2.1	79			450	1-3	90	180	П
3Y 80	-		2.1	80			450	1-3	90	180	П
3Y 81	-		2.1	81			450	1-3	90	180	П
3Y 82	-		2.1	82			783	1-3	156,6	313,2	П
3Y 83	-		2.1	83			790	1-3	158	316	П
3Y 84	-		2.1	84			425	1-3	85	170	П
3Y 85	-		2.1	85			410	1-3	82	164	П
3Y 86	-		2.1	86			410	1-3	82	164	П
3Y 87	-		2.1	87			455	1-3	91	182	П
3Y 88	-		2.1	88			450	1-3	90	180	П
3Y 89	-		2.1	89			450	1-3	90	180	П
3Y 90	-		2.1	90			450	1-3	90	180	П
3Y 91	-		2.1	91			450	1-3	90	180	П
3Y 92	-		2.1	92			450	1-3	90	180	П
3Y 93	-		2.1	93			450	1-3	90	180	П
3Y 94	-		2.1	94			450	1-3	90	180	П
3Y 95	-		2.1	95			450	1-3	90	180	П
3Y 96	-		2.1	96			450	1-3	90	180	П
3Y 97	-		2.1	97			450	1-3	90	180	П
3Y 98	-		2.1	98			450	1-3	90	180	П
3Y 99	-		2.1	99			450	1-3	90	180	П
3Y 100	-		2.1	100			450	1-3	90	180	П

3Y 101	-	2.1	101		450	1-3	90	180	П
3Y 102	-	2.1	102		450	1-3	90	180	П
3Y 103	-	2.1	103		450	1-3	90	180	П
3Y 104	-	2.1	104		450	1-3	90	180	П
3Y 105	-	2.1	105		450	1-3	90	180	П
3Y 106	-	2.1	106		450	1-3	90	180	П
3Y 107	-	2.1	107		450	1-3	90	180	П
3Y 108	-	2.1	108		450	1-3	90	180	П
3Y 109	-	2.1	109		450	1-3	90	180	П
3Y 110	-	2.1	110		450	1-3	90	180	П
3Y 111	-	2.1	111		450	1-3	90	180	П
3Y 112	-	2.1	112		450	1-3	90	180	П
3Y 113	-	2.1	113		450	1-3	90	180	П
3Y 114	-	2.1	114		743	1-3	148,6	297,2	П
3Y 115	-	2.1	115		445	1-3	89	178	П
3Y 116	-	2.1	116		420	1-3	84	168	П
3Y 117	-	2.1	117		495	1-3	99	198	П
3Y 118	-	2.1	118		460	1-3	92	184	П
3Y 119	-	2.1	119		460	1-3	92	184	П
3Y 120	-	2.1	120		625	1-3	125	250	П
3Y 121	-	2.1	121		560	1-3	112	224	П
3Y 122	-	2.1	122		500	1-3	100	200	П
3Y 123	-	2.1	123		450	1-3	90	180	П
3Y 124	-	2.1	124		450	1-3	90	180	П
3Y 125	-	2.1	125		586	1-3	117,2	234,4	П
3Y 126	-	2.1	126		460	1-3	92	184	П
3Y 127	-	2.1	127		420	1-3	84	168	П
3Y 128	-	2.1	128		420	1-3	84	168	П
3Y 129	-	2.1	129		420	1-3	84	168	П
3Y 130	-	2.1	130		420	1-3	84	168	П
3Y 131	-	2.1	131		420	1-3	84	168	П
3Y 132	-	2.1	132		548	1-3	109,6	219,2	П
3Y 133	-	2.1	133		617	1-3	123,4	246,8	П
3Y 134	-	2.1	134		449	1-3	89,8	179,6	П
3Y 135	-	2.1	135		450	1-3	90	180	П
3Y 136	-	2.1	136		449	1-3	89,8	179,6	П
3Y 137	-	2.1	137						

3У 138	-	2.1	138	Магазины общей площадью не более 500 кв.м., аптеки	450	1-3	90	180	П
3У 139	-	2.1	139		450	1-3	90	180	П
3У 140	-	2.1	140		608	1-3	121,6	243,2	П
3У 141	-	2.1	141		627	1-3	125,4	250,8	П
3У 142	-	2.1	142		460	1-3	92	184	П
3У 143	-	2.1	143		460	1-3	92	184	П
3У 144	-	2.1	144		500	1-3	100	200	П
3У 145	-	2.1	145		500	1-3	100	200	П
3У 146	-	2.1	146		500	1-3	100	200	П
3У 147	-	2.1	147		500	1-3	100	200	П
3У 148	-	2.1	148		500	1-3	100	200	П
3У 149	-	2.1	149		524	1-3	104,8	209,6	П
3У 150	-	2.1	150		530	1-3	106	212	П
3У 151	-	2.1	151		450	1-3	90	180	П
3У 152	-	2.1	152		450	1-3	90	180	П
3У 153	-	2.1	153		450	1-3	90	180	П
3У 154	-	2.1	154		525	1-3	105	210	П
3У 155*	-	4.4	155		1815	1-3	363	726	П
3У 156	-	3.1	-	Газопроводы	65	-	-	-	-
3У 157	-	3.1	157	Трансформаторная подстанция	50	1	25	25	П
3У 158	-	3.1	158	Трансформаторная подстанция	50	1	25	25	П
3У 159	-	3.1	159	Трансформаторная подстанция	50	1	25	25	П
3У 160	-	3.1	160	Трансформаторная подстанция	71	1	25	25	П
3У 161**	-	3.1	161	Трансформаторная подстанция	50	1	25	25	П
3У 162**	-	2.1	260	Для индивидуального жилищного строительства	1262	2	119,6	239,2	С

ЗУ 163*	-	прилегающими земельными участками	13.1	-	Сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи	224	-	-	-	-
ЗУ 164*	-	Ведение огородничества	13.1	-	Сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи	227	-	-	-	-
ЗУ 165*	-	Ведение огородничества	13.1	-	Сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи	271	-	-	-	-
ЗУ 166*	-	Ведение огородничества	13.1	-	Сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи	224	-	-	-	-
ЗУ 167	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Земельные участки общего пользования	15 650	-	-	-	-
ЗУ 168	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Земельные участки общего пользования	11 292	-	-	-	-
74:33:0203001:432	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	163	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	960	1-3	192	384	П
74:33:0203001:433	Отдельно стоящие		2.1	164		960	1-3	192	384	П

74:33:0203001:337	застройку индивидуальную	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2.1	-	1199	-	-	-	-
74:33:0203001:338	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2.1	-	1247	-	-	-	-	-
74:33:0203001:351	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2.1	-	1344	-	-	-	-	-
74:33:0203001:350	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2.1	-	937	-	-	-	-	-
74:33:0203001:169	Для ведения садоводства (пчеловодства)	13.2	447	660	Садоводство, садовые дома	2	17,1	34,2	C
74:33:0203001:7	Для ведения садоводства	13.2	-	600	Садоводство, садовые дома	-	-	-	-
74:33:0203001:326 *****	Для ведения садоводства	13.2	-	300	Садоводство, садовые дома	-	-	-	-

74:33:0203001:110	Для ведения садоводства (пчеловодства)	Ведение садоводства	13.2	-	Садоводство, садовые дома	600	-	-	-
74:33:0203001:10	Для ведения садоводства (пчеловодства)	Ведение садоводства	13.2	:388	Садоводство, садовые дома	600	34,2	68,3	C
74:33:0203001:315	Спортивно-оздоровительный комплекс	Спорт	5.1	-	Спортивные залы и площадки, спортивные комплексы	100 015	-	-	-
74:33:0203001:207	Размещение воздушной линии 0,4 кВ	Коммунальное обслуживание	3.1	-	Линии электропередач	23	-	-	-
74:33:0203004:23	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2.1	:476	Для индивидуального жилищного строительства	1 008.87	167,9	167,9	C
74:33:0203004:16	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2.1	-	Для индивидуального жилищного строительства	886	-	-	-
74:33:0203004:295	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2.1	:152	Для индивидуального жилищного строительства	605	83,7	83,7	C
74:33:0203004:294	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2.1	:768	Для индивидуального жилищного строительства	1 120	144,7	289,2	C

		дома с прилегающими земельными участками			строительства				
--	--	---	--	--	---------------	--	--	--	--

Примечание:

- Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.
1. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:0203001, 74:33:0203002, 74:33:0203003, 74:33:0203004,
 2. Участки ЗУ1 — ЗУ160, ЗУ163 - ЗУ168 образуются проектом межевания путем раздела участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048. В результате раздела в измененных границах площадь земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048 составит 44 100 кв. м.

* Объекты расположены в условно разрешенных видах использования. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства предусмотрен статьей 39 Градостроительного Кодекса РФ, а также статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска.

** Участок, образуемый путем межевания из не разграниченных земель

*** Участок подлежащий межеванию. (Г-879,09.20-ППТиМТ)

**** Участок, образованный путем раздела участка проектом межевания. (Г-879,09.20-ППТиМТ)

***** Временный участок

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	190 364	100
2	Площадь застройки	16 157,65	8,5
4	Площадь покрытий	47 926,25	25,17
5	Площадь озеленения	126 280,1	66,33
6	Коэффициент застройки	0,085	-
7	Коэффициент плотности застройки	0,17	-

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)

Расчет учреждений и предприятий обслуживания выполнен согласно Местным нормативам градостроительного проектирования.

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий. Проектом не предусмотрена реконструкция существующих инженерных сетей.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

На проектируемой территории расположена действующая сеть водоснабжения в районе пересечения ул. Наумкина и ул. Березовая. По ул. Гагарина проходит сеть действующего поливного водопровода.

Проектируемые сети и подключение ОКС выполнены в соответствии с ТУ №194-20-215.789 от 04.12.2020г. Организация водоснабжения возможна двумя вариантами: от центральных сетей водоснабжения или от скважин (см. приложения).

Для водоснабжения объекта от центральных сетей по тех. условиям предусмотреть кольцевую систему водоснабжения от 2х вводов: 1 ввод от сети хоз.питьевого водопровода Ду200, проходящей по ул. Сторожевая в р-не пересечения с ул. Татьянической при условии реконструкции ВНС №25; 2 ввод от сети хоз.питьевого водопровода Ду600, проходящей в р-не пересечения ул. Зеленая и ш. Западное, при необходимости предусмотреть устройство повысительных насосных станций.

Охранная зона от сети водопровода составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

На проектируемой территории нет действующей сети водоотведения. Проектируемые сети и подключение ОКС выполнены в соответствии с ТУ №194-20-215.789 от 04.12.2020г. Согласно тех. условиям организация водоотведения возможна двумя вариантами: в сеть бытовой канализации в колодец-гаситель по ш. Западное (х=411417,15/у=1359443,76) или в герметизированные выгребы (см. приложения). По улице Гагарина предусмотрена сеть напорной канализации.

Охранная зона от сети канализации составляет 3 м в обе стороны, от сети напорной канализации 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

На проектируемой территории располагаются действующие сети газоснабжения. По ул. Наумкина, ул. Веселая, ул. Гагарина и ул. Семейная (в южной части территории проектирования).

Проектируемые сети и подключения ОКС выполнены в соответствии с техническими условиями № 280/21-ТУп от 19.04.2021. Согласно тех. условиям в качестве источника газоснабжения жилой застройки могут быть использованы газораспределительные сети от ГРС-2 г. Магнитогорска.

Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Охранная зона от газопровода высокого давления составляет 20 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода и ГРП приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Согласно п.14 постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

Электроснабжение

На проектируемой территории располагаются действующие сети: ВЛ-110кВ по улице Гагарина; ВЛ-10кВ по ул. Наумкина; ВЛ-0,4кВ по ул. Березовая в районе пересечения с ул. Наумкина.

На проектируемой территории расположена сеть электрохимзащиты по ул. Гагарина. Проектируемые сети и подключение ОКС выполнены в соответствии с ТУ № ТП-168 от 20.04.2021.

Согласно тех. условиям на проектируемой территории необходимо разместить трансформаторную подстанцию 10/0,4 кВ. Основной источник питания ПС 110кВ 98, ф.26, ф.4, РП Западный-1, Ф.5, Ф.13. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств составляет 150 кВт.

Проектом предусматривается очередность планируемого развития территории.

Первым этапом развития осуществляется строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры в границах улиц Веселая, Счастливая, Проезд 4. На данном этапе планируется строительство трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ (ЗУ161). К

подстанции планируется подключить 29 индивидуальных жилых домов и 18 опор освещения.

Объем необходимой мощности составляет 147,7 кВт: для жилых домов 145 кВт (по 5 кВт на дом), для опор освещения 2,7 кВт (по 0,15 кВт на опору).

Вторым этапом развития осуществляется строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры в границах улиц Веселая, Семейная, Гагарина, Проезд 3. На данном этапе планируется строительство перспективной трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ (ЗУ 157). К подстанции планируется подключить 35 индивидуальных жилых домов, 1 магазин и 25 опор освещения.

Объем необходимой мощности составляет 193,75 кВт: для жилых домов 175 кВт (по 5 кВт на дом), для магазина 15 кВт, для опор освещения 3,75 кВт (по 0,15 кВт на опору).

Третьим этапом развития осуществляется строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры вдоль улиц Дивная и Березовая. На данном этапе планируется строительство перспективной трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ (ЗУ 160). К подстанции планируется подключить 38 индивидуальных жилых домов, 18 опор освещения.

Объем необходимой мощности составляет 192,7 кВт: для жилых домов 190 кВт (по 5 кВт на дом), для опор освещения 2,7 кВт (по 0,15 кВт на опору).

Четвертым этапом развития осуществляется строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры вдоль улицы Семейная. На данном этапе планируется строительство перспективной трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ (ЗУ 158). К подстанции планируется подключить 18 индивидуальных жилых домов, 10 опор освещения.

Объем необходимой мощности составляет 91,5 кВт: для жилых домов 90 кВт (по 5 кВт на дом), для опор освещения 1,5 кВт (по 0,15 кВт на опору).

Пятым этапом развития осуществляется строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры в границах улиц Семейная, Наумкина, Проезд 1, Проезд 2. На данном этапе планируется строительство перспективной трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ (ЗУ 159). К подстанции планируется подключить 37 индивидуальных жилых домов, 21 опору освещения.

Объем необходимой мощности составляет 188,15 кВт: для жилых домов 185 кВт (по 5 кВт на дом), для опор освещения 3,15 кВт (по 0,15 кВт на опору).

Проектом предусмотрено: размещение сети КЛ-10кВ по ул. Наумкина, Проезд 1, ул. Березовая, ул. Семейная, ул. Гагарина; размещение сети ВЛ-0,4 кВ по ул. Гагарина, Проезд 1, Проезд 2, Проезд 3, Проезд 4, улицам Веселая, Семейная, Дивная, Счастливая, Березовая, Наумкина.

Охранная зона от ВЛ 110 кВ составляет 20 м в обе стороны от крайних кабелей. Охранная зона от ВЛ 10 кВ составляет 10 м в обе стороны от крайних кабелей. Охранная зона от ВЛ 0,4 кВ – 2 м в обе стороны от крайних кабелей. Охранная зона от КЛ 10кВ составляет 1 м в обе стороны.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению 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».

В соответствии с Правилами "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" охранная зона от ТП составляет 10 м.

Тепловые сети

На территории проектирования тепловые сети отсутствуют. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусматривается.

Сети связи

На территории проектирования инженерные сети связи отсутствуют. Размещение новых сетей проектом не предусматривается. Подключение существующих и ранее проектируемых сетей к сетям связи не предусматривается

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2020 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	19,03	19,03
	В том числе территории:	"	-	-
	жилых зон	"	0,05	1,51
	из них:			
	многоэтажная застройка	"	-	-
	среднеэтажная застройка	"	-	-
	малоэтажная застройка	"	0,05	1,51
	в том числе:			
	объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	"	-	0,04
	инженерной инфраструктуры	"	0,45	4,79
	производственных зон	"	-	-
	иных зон	"	18,53	12,69
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	-	0,01
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"	7,02	7,02
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"	6,57	2,18
	улицы, дороги, проезды, площади	"	0,45	4,79
	прочие территории общего пользования	"	-	0,05
1.4	Коэффициент застройки	%	0,002	0,084
1.5	Коэффициент плотности застройки	"	0,02	0,24
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	"	-	-
	земли муниципальной собственности	"	-	-
	земли частной собственности	"	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	27	495
2.2	Плотность населения	чел./га	1,4	26
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м² общей площади квартир	3,19	31,85
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м² общей площади квартир	3,19	3,19
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м² общей площади квартир	-	-
	В том числе:			
	государственной и муниципальной собственности	"	-	-
	частной собственности	"	-	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	"	-	-
	по реконструкции	"	-	-
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"	-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего	"	-	29,65
	В том числе:			
	малоэтажное	"	-	-
	иных:			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2020 г.	Расчетный срок
4	двухквартирные жилые дома с прилегающими земельными участками	-"	-	-
	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-"	-	29,65
	4 - 5 этажное	-"	-	-
	Многоэтажное	-"	-	-
	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
	4.1 Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
	4.2 Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.		-	-
	4.3 Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
	4.4 Аптеки	объектов	-	-
	4.5 Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.		-	-
	в том числе:			
	магазины продовольственных товаров	кв.м.	-	363
	магазины непродовольственных товаров	кв.м.	-	-
	предприятия общественного питания			
	предприятия бытового обслуживания	место	-	-
		рабочее место	-	-
	4.7 Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.		-	-
	в том числе:			
	помещения для культурно-массовых мероприятий и досуга	кв.м.	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.		-	-
	в том числе:			
	территории плоскостных спортивных сооружений в составе жилой застройки	кв.м.	-	-
	спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания	кв.м.	-	-
	бассейн	кв.м.	-	-
		зеркала воды	-	-
	4.9 Учреждения жилищно-коммунального хозяйства		-	-
	в том числе:			
	прачечные	кг белья в смену	-	-
	химчистки	кг вещей в смену	-	-
4.10	бани	место	-	-
	гостиницы	место	-	-
	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	-"	-	-
	в том числе:			
	ЖЭО			
	отделение связи	1 объект	-	-
	отделение банка	1 объект	-	-
	юридические консультации	1 объект	-	-
		1 объект	-	-
		1 объект	-	-
4.11	Участковый пункт полиции	1 объект	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0,431	3,644
	В том числе:			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2020 г.	Расчетный срок
	магистральные дороги	-"	-	-
	из них:			
	скоростного движения	-"	-	-
	регулируемого движения	-"	-	-
	магистральные улицы	-"	-	-
	из них:			
	общегородского значения	-"	0,431	0,435
	непрерывного движения	-"	-	-
	регулируемого движения	-"	-	-
	районного значения	-"	-	0,4
	улицы и проезды местного значения	-"	-	2,809
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта			
	В том числе:			
	трамвай	-"	-	-
	троллейбус	-"	-	-
	автобус	-"	-	0,431
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-"	-	11
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	м³/сут	2,0	37,13
6.2	Водоотведение	-"	2,0	37,13
6.3	Электропотребление	кВт	45	825
6.4	Расход газа	м³/час	-	300
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых коммунальных отходов	т/год	9	165
6.7	В том числе утилизируемых	-"	9	165
6.8	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.9	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК	-	-
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ	-	-
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта			
8.1	Всего	млн. руб.	-	-
	В том числе:			
	жилищное строительство	-"	-	-
	социальная инфраструктура	-"	-	-
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	-"	-	-
	инженерное оборудование и благоустройство территории	-"	-	-
	прочие	-"	-	-
8.2	Удельные затраты:			
	на 1 жителя	тыс. руб.	-	-
	на 1 м² общей площади квартир жилых домов	-"	-	-
	нового строительства	-"	-	-
	на 1 га территории	-"	-	-

Примечания:

Таблица «основные технико-экономические показатели проекта планировки» принята в соответствии с приложением 8 СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».

1. Положения об очередности планируемого развития территории

Согласно договору о комплексном освоении территории предусмотрена очередность планируемого развития территории:

I этап развития - осуществляется строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры в границах улиц Веселая, Счастливая, Проезд 4.

II этап развития - осуществляется строительство объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры в границах улиц Веселая, Семейная, Гагарина, Проезд 3.

III этап развития - осуществляется строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры вдоль улиц Дивная и Березовая.

IV этап развития - осуществляется строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры вдоль улицы Семейная.

V этап развития - до 14.09.2025 осуществляется строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры в границах улиц Семейная, Наумкина, Проезд 1, Проезд 2.

OT 02.09.2021 № 9434-17



Текстовая часть проекта межевания территории

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Основанием для разработки градостроительной документации являются:

- Договор о комплексном освоении территории от 15.09.2020 г.

Проект планировки и межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Гагарина, Веселая, Березовая, Наумкина разработан ООО «Главпроект». Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

Заказчик проекта — ООО «Новый Вектор»

Площадь территории в границах проектирования — 190 364 кв.м. (19,03 га)

Таблица 1. Координаты поворотных точек границ проектирования

№	X	Y
1	411286,33	1357734,00
2	411354,15	1357719,85
3	411531,49	1357717,41
4	411649,07	1357741,48
5	411652,59	1357776,20
6	411957,36	1358134,37
7	411974,03	1358174,75
8	411948,30	1358186,81
9	411861,54	1358254,18
10	411637,57	1357991,93
11	411450,12	1358150,85
12	411341,58	1358154,71

Топографическая съемка проектируемой территории выполнена в 2020 году.

Разработка градостроительной документации является процессом изменения территории на более привлекательную.

Основными задачами проекта планировки и межевания становятся:

1. Выделение элементов планировочной структуры
 2. Изменение красных линий
 3. Установление границ территорий общего пользования
 4. Определение границ зон планируемого размещения ОКС
 5. Определение характеристик и очередности планируемого развития территории
- 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;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление правительства РФ от 20 ноября 2000г № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства;

- Законом Челябинской области № 47-ЗО 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. Основные цели и задачи

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

Проектом предусматривается:

- 1) Образование земельных участков ЗУ1 - ЗУ154 для индивидуального жилищного строительства, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048;
- 2) Образование земельного участка ЗУ155 под магазин, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048;
- 3) Образование земельных участков ЗУ156 - ЗУ160 под коммунальное обслуживание, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048;
- 4) Образование земельных участков ЗУ163 - ЗУ166 под ведение огородничества, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048;
- 5) Образование земельных участков ЗУ167, ЗУ168 под земельные участки (территории) общего пользования, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048;
- 6) Образование земельного участка ЗУ161 под коммунальное обслуживание из не разграниченных земель;
- 7) Образование земельного участка ЗУ162 для индивидуального жилищного строительства из не разграниченных земель;

2.2. Обоснование принятых решений

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 24 земельных участка, стоящих на государственном кадастровом учете (включая временный участок), проектом предполагается размещение еще 155 земельных участков для индивидуального жилого строительства, 1 участок под магазин, 6 участков под объекты коммунального обслуживания, 4 участка под ведение огородничества, 3 участка общего пользования. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:0203001, 74:33:0203004

На кадастровом учете стоит 24 земельных участка. Земельные участки, которые стоят на кадастровом учете: 74:33:0203001:432, 74:33:0203001:433, 74:33:0203003:384, 74:33:0203002:490, 74:33:0000000:12048, 74:33:0000000:405, 74:33:0203001:252, 74:33:0203001:824, 74:33:0203001:19, 74:33:0203001:337, 74:33:0203001:338, 74:33:0203001:351, 74:33:0203001:350, 74:33:0203001:169, 74:33:0203001:7, 74:33:0203001:326 (временный), 74:33:0203001:110, 74:33:0203001:10, 74:33:0203001:315, 74:33:0203001:207, 74:33:0203004:23, 74:33:0203004:16, 74:33:0203004:595, 74:33:0203004:594.

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)»). Участок проектирования расположен в зонах Ж-4, Ж-5.

Проектом было образовано 168 земельных участка (ЗУ1-ЗУ168). Межевание территории предусмотрено в двух этапах.

1 этап.

- Образование земельного участка ЗУ161, площадью 50 кв.м. из не разграниченных земель для формирования участка под коммунальное обслуживание. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — коммунальное обслуживание. Код по классификатору 3.1.

- Образование земельного участка ЗУ162, площадью 1262 кв.м. из не разграниченных земель для формирования участка под индивидуальное жилищное строительство. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — индивидуальное жилищное строительство. Код по классификатору 2.1.

2 Этап

- Образование земельных участков ЗУ1 - ЗУ154, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048, площадью 145 166 для формирования участков под индивидуальное жилищное строительство. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — индивидуальное жилищное строительство. Код по классификатору 2.1.

- Образование земельного участка ЗУ155 площадью 1815 кв.м путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048, площадью 145 166 для формирования участка под магазин. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — магазины. Код по классификатору 4.4.

- Образование земельных участков ЗУ156 — ЗУ160, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048, площадью 145 166 для формирования участков под коммунальное обслуживание. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — коммунальное обслуживание. Код по классификатору 3.1.

- Образование земельных участков ЗУ167, ЗУ168, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048, площадью 145 166 для формирования участков под земельные участки (территории) общего пользования. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — земельные участки (территории) общего пользования. Код по классификатору 12.0.

- В результате раздела в измененных границах площадь земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048 составит 44 100 кв.м. После раздела в измененных границах участка 74:33:0000000:12048 установить ему вид разрешенного использования 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования.

Таблица 2.2.1. Ведомость площадей образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования	Код по классификатору	Площадь 2 м	Поворотные точки границ земельных участков	Способ образования земельных участков
ЗУ 1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	435	14,15,16,17	Образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048
ЗУ 2		2.1	425	12,13,14,17,18	
ЗУ 3		2.1	430	16,17,20,21	
ЗУ 4		2.1	430	17,18,19,20	
ЗУ 5		2.1	515	23,24,26,27,28,29	
ЗУ 6		2.1	555	22,23,29,30,364	
ЗУ 7		2.1	450	28,29,32,33	
ЗУ 8		2.1	450	29,30,31,32	
ЗУ 9		2.1	450	32,33,34,35	
ЗУ 10		2.1	450	31,32,35,36	
ЗУ 11		2.1	450	34,35,38,39	
ЗУ 12		2.1	450	35,36,37,38	
ЗУ 13		2.1	450	38,39,40,41	
ЗУ 14		2.1	450	37,38,41,42	

3Y 15	2.1	449	40,41,44,45
3Y 16	2.1	450	41,42,43,44
3Y 17	2.1	449	44,45,46,47,48
3Y 18	2.1	450	43,44,48,49
3Y 19	2.1	598	47,48,49,50,51,52
3Y 20	2.1	430	55,56,57,58,60
3Y 21	2.1	433	53,54,55,60,61
3Y 22	2.1	427	58,59,63,64
3Y 23	2.1	427	60,61,62,63
3Y 24	2.1	427	63,64,65,66
3Y 25	2.1	427	62,63,66,67
3Y 26	2.1	427	65,66,69,70
3Y 27	2.1	427	66,67,68,69
3Y 28	2.1	427	69,70,71,72
3Y 29	2.1	427	68,69,72,73
3Y 30	2.1	427	71,72,75,76
3Y 31	2.1	427	72,73,74,75
3Y 32	2.1	427	75,76,77,78
3Y 33	2.1	427	74,75,78,79
3Y 34	2.1	427	77,78,81,82
3Y 35	2.1	427	78,79,80,81
3Y 36	2.1	427	81,82,83,84
3Y 37	2.1	427	80,81,84,85
3Y 38	2.1	427	83,84,87,88
3Y 39	2.1	427	84,85,86,87
3Y 40	2.1	427	87,88,89,90
3Y 41	2.1	427	86,87,90,91
3Y 42	2.1	427	89,90,93,94
3Y 43	2.1	427	90,91,92,93
3Y 44	2.1	425	93,94,95,96,97
3Y 45	2.1	435	92,93,97,98,99
3Y 46	2.1	410	105,106,107,114,115
3Y 47	2.1	410	107,108,112,114
3Y 48	2.1	410	108,109,110,111,112
3Y 49	2.1	430	113,115,116,117
3Y 50	2.1	430	111,113,117,118
3Y 51	2.1	430	116,117,120,121
3Y 52	2.1	430	117,118,119,120
3Y 53	2.1	450	120,121,122,123
3Y 54	2.1	450	119,120,123,124
3Y 55	2.1	450	122,123,126,127
3Y 56	2.1	450	123,124,125,126
3Y 57	2.1	450	126,127,128,129
3Y 58	2.1	450	125,126,129,130
3Y 59	2.1	450	128,129,132,133
3Y 60	2.1	450	129,130,131,132
3Y 61	2.1	450	132,133,134,135
3Y 62	2.1	450	131,132,135,136
3Y 63	2.1	450	134,135,138,139
3Y 64	2.1	450	135,136,137,138
3Y 65	2.1	450	138,139,140,141
3Y 66	2.1	450	137,138,141,142
3Y 67	2.1	450	140,141,144,145
3Y 68	2.1	450	141,142,143,144
3Y 69	2.1	450	144,145,146,147
3Y 70	2.1	450	143,144,147,148
3Y 71	2.1	450	146,147,150,151
3Y 72	2.1	450	147,148,149,150
3Y 73	2.1	450	150,151,152,153
3Y 74	2.1	450	149,150,153,154

3Y 75	2.1	450	152,153,156,157
3Y 76	2.1	450	153,154,155,156
3Y 77	2.1	450	156,157,158,159
3Y 78	2.1	450	155,156,159,160
3Y 79	2.1	450	158,159,162,163
3Y 80	2.1	450	159,160,161,162
3Y 81	2.1	450	162,163,164,165
3Y 82	2.1	783	161,162,168,167,166
3Y 83	2.1	790	164,165,168,169,170
3Y 84	2.1	425	219,220,221,222,223
3Y 85	2.1	410	222,223,231,233
3Y 86	2.1	410	223,224,225,230,231
3Y 87	2.1	455	225,226,227,229,230
3Y 88	2.1	450	217,218,219,232
3Y 89	2.1	450	216,217,232,229
3Y 90	2.1	450	213,214,217,218
3Y 91	2.1	450	214,215,216,217
3Y 92	2.1	450	211,212,213,214
3Y 93	2.1	450	210,211,214,215
3Y 94	2.1	450	207,208,211,212
3Y 95	2.1	450	208,209,210,211
3Y 96	2.1	450	205,206,207,208
3Y 97	2.1	450	204,205,208,209
3Y 98	2.1	450	201,202,205,206
3Y 99	2.1	450	202,203,204,205
3Y 100	2.1	450	199,200,201,202
3Y 101	2.1	450	198,199,202,203
3Y 102	2.1	450	195,196,199,200
3Y 103	2.1	450	196,197,198,199
3Y 104	2.1	450	193,194,195,196
3Y 105	2.1	450	192,193,196,197
3Y 106	2.1	450	189,190,193,194
3Y 107	2.1	450	190,191,192,193
3Y 108	2.1	450	187,188,189,190
3Y 109	2.1	450	186,187,190,191
3Y 110	2.1	450	183,184,187,188
3Y 111	2.1	450	184,185,186,187
3Y 112	2.1	450	181,182,183,184
3Y 113	2.1	450	180,181,184,185
3Y 114	2.1	450	176,177,181,182
3Y 115	2.1	743	178,180,181,177,174,173
3Y 116	2.1	445	174,175,176,177
3Y 117	2.1	420	171,172,173,175
3Y 118	2.1	495	227,228,234,236
3Y 119	2.1	460	234,235,239,240
3Y 120	2.1	460	239,240,241,242
3Y 121	2.1	625	241,242,245,248
3Y 122	2.1	560	235,236,239,242,245,244,243
3Y 123	2.1	500	243,244,253,254
3Y 124	2.1	450	244,246,252,253
3Y 125	2.1	450	246,247,251,252
3Y 126	2.1	586	247,248,249,251
3Y 127	2.1	460	257,258,278,279
3Y 128	2.1	420	258,259,276,278
3Y 129	2.1	420	259,260,274,276
3Y 130	2.1	420	260,261,272,274
3Y 131	2.1	420	261,262,270,272
3Y 132	2.1	420	262,263,268,270
3Y 133	2.1	548	263,264,265,266,268
3Y 134	2.1	617	277,279,280,281

ЗУ 135		2.1	449	275,277,282,283	
ЗУ 136		2.1	450	273,275,283,284	
ЗУ 137		2.1	449	271,273,284,285	
ЗУ 138		2.1	450	269,271,285,286	
ЗУ 139		2.1	450	267,269,286,287	
ЗУ 140		2.1	608	266,267,287,288,289	
ЗУ 141		2.1	627	290,291,292,293,294	
ЗУ 142		2.1	460	293,294,295,296	
ЗУ 143		2.1	460	295,296,297,298	
ЗУ 144		2.1	500	297,298,299,300	
ЗУ 145		2.1	500	299,300,301,302	
ЗУ 146		2.1	500	301,302,303,304	
ЗУ 147		2.1	500	303,304,305,306	
ЗУ 148		2.1	500	305,306,307,308	
ЗУ 149		2.1	524	307,308,309,310,311,312	
ЗУ 150		2.1	530	313,314,315,316,317,318	
ЗУ 151		2.1	450	317,318,319,320	
ЗУ 152		2.1	450	319,320,321,322	
ЗУ 153		2.1	450	321,322,323,324	
ЗУ 154		2.1	525	323,324,325,326,327,328	
ЗУ 155*	Магазин	4.4	1815	329,330,331,332,333,336	
ЗУ 156	Коммунальное обслуживание	3.1	65	334,335,337,338	
ЗУ 157	Коммунальное обслуживание	3.1	50	339,340,341,342,343	
ЗУ 158	Коммунальное обслуживание	3.1	50	101,102,103,104	
ЗУ 159	Коммунальное обслуживание	3.1	50	7,8,10,11	
ЗУ 160	Коммунальное обслуживание	3.1	71	24,25,26,27	
ЗУ 161	Коммунальное обслуживание	3.1	50	235,236,237,238	Образование земельного участка из не разграниченных земель
ЗУ 162	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1262	2,3,4,5,6	Образование земельного участка из не разграниченных земель
ЗУ 163*	Ведение огородничества	13.1	224	46,47,52,179	Образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048
ЗУ 164*	Ведение огородничества	13.1	227	105,106,237	Образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048

ЗУ 165*	Ведение огородничества	13.1	271	109,110,238	Образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048
ЗУ 166*	Ведение огородничества	13.1	224	220,221,250	Образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048
ЗУ 167	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	15650	290,312,313,328,329,336,369,360 370,371,372,373	Образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048
ЗУ 168	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	11292	344,349,358,359,370,371,372,345 ,346,347,348,350,351,352,353,35 4,355,356,357	Образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048
74:33:0000 000:12048 **	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	44100	5,6,7,11,10,8,9,1,100,101,104,103 ,102,362,361,369,336,335,337,33 8,334,333,332,331,330,329,328,3 27,326,325,316,315,314,313,312, 311,310,309,292,291,290,373,256 ,255,224,226,227,254,249,228,22 9,178,172,171,220,250,238,110,1 66,167,169,170,105,237,179,52,5 1,50,364,22,363,19,12,95,57,56,5 4,53,99,98,96,257,264,265,289,28 8,281,280,339,340,341,342,343	Образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048

Примечание:

1. Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 2 «Таблицы координат поворотных точек образуемых участков» основной части проекта межевания.

2. Категория земель — земли населенных пунктов

* Объекты расположены в условно разрешенных видах использования. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства предусмотрен статьей 39 Градостроительного Кодекса РФ, а также статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска.

** В результате раздела в измененных границах площадь земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12048 составит 44 100 кв.м. После раздела в измененных границах участка 74:33:0000000:12048 установить ему вид разрешенного использования 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования.

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные и охранные зоны:

- ТП (трансформаторной подстанции) – радиусом 10 м (согласно Постановлению 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»);

- Площадки ТКО (твердых коммунальных отходов) радиусом 20 м (согласно СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий")
- 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 п. 11.25 СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой, с Изменением №1)"

В проекте указаны границы охранных зон инженерных сетей и сооружений:

- Охранная зона от сети водопровода составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).
- Охранная зона от сети канализации составляет 3 м в обе стороны, от сети напорной канализации 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).
- Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Охранная зона от газопровода высокого давления составляет 20 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».
- Охранная зона от ВЛ 110 кВ составляет 20 м в обе стороны от крайних кабелей; от ВЛ 10 кВ - 10 м в обе стороны от крайних кабелей; от ВЛ 0,4 кВ – 2 м в обе стороны от крайних кабелей; от КЛ-10кВ - 1 м в обе стороны. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты 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»

становлению администрации гор
от 07.09.2021 № 4454-1

Отдел
делопроизводства

