74:33:0123003:1745

Архитектурно-проектное бюро
ГЛАВПРОЕКТ

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

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

шифр проекта: Г-711.06.19-ПМТ

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах пр. Ленина, проезд Сиреневый, ул. Калмыкова, граница сада Строитель-4

Основная часть проекта межевания территории

Заказчик проекта К.А.Николенко

Главный архитектор проекта А.А.Хоменко

г. Магнитогорск, 2020г.

Содержание градостроительной документации

Проект межевания территории

Основная часть проекта / шифр Г-711.06.19-ПМТ:

- Текстовая часть;
- Чертеж межевания территории М 1:1000;
- План границ зон действия сервитутов;
- Таблицы координат поворотных точек образуемых участков и границ сервитутов**.**

Материалы по обоснованию проекта / шифр Г-711.06.19-ПМТ:

- Карта (фрагмент) планировочной структуры территорий города*
- Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)*
- Схема границ зон с особыми условиями использования*
- Поперечные профили улиц и проездов*

* Данные листы см. в Материалах по обоснованию проекта планировки территории / шифр Г-711.06.19 - ППТ, Графической части.

Запись главного архитектора

Проект разработан на основании действующих строительных, санитарных и противопожарных норм и правил по их состоянию на 2020г. и обеспечивает безопасную жизнедеятельность при условии соблюдения указанных в нем мероприятий.

Главный архитектор проекта_____А.А.Хоменко

Состав участников проекта

Директор ООО "Главпроект" Р.Ю.Чижик

Главный архитектор проекта А.А. Хоменко

Архитектор Н.Д. Майсюкова

Содержание

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 4
1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания 5
ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 6
2.1. Основные цели и задачи 6
2.2. Обоснование принятых решений 6
2.3 Зоны с особыми условиями использования территории 10

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Основанием для разработки градостроительной документации являются:

- Постановление администрации города Магнитогорска Челябинской области о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в границах пр. Ленина, проезд Сиреневый, ул. Калмыкова, граница сада Строитель-4 № 7104-П от 18.06.2019г.

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах пр. Ленина, проезд Сиреневый, ул. Калмыкова, граница сада Строитель-4 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 — Николенко К.А.

Площадь территории в границах проектирования — 99 987 кв.м (9,9987 га)

Таблица 1. Координаты поворотных точек границ проектирования

№	X	Y
1	405 906,67	1363 764,36
2	405 919,53	1364 453,34
3	405 742,61	1364 457,25
4	405 742,06	1364 421,28
5	405 796,71	1363 767,35

Топографическая съемка проектируемой территории выполнена ООО «УралГеоПлюс» в 2019 году.

Разработка градостроительной документации является процессом изменения территории на более привлекательную.

Основными задачами проекта планировки и межевания становятся:

1. установление сервитутов;
2. определение местоположения границ образуемых земельных участков;
3. определение границ зон с особыми условиями использования территории;
4. уточнение территорий общего пользования

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 и изменяемых земельных участков.

Проектом предусматривается:

1) Образование земельного участка ЗУ1, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:3 с не разграниченными землями для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, а также с целью приведения процента застройки земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска
2) Образование земельного участка ЗУ2 из не разграниченных земель.
3) Образование земельного участка ЗУ3 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:5023, площадью 2021 кв.м с не разграниченными землями.
4) Образование земельного участка ЗУ4 из не разграниченных земель.
5) Образование земельного участка ЗУ5 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:147, площадью 7049 кв.м с не разграниченными землями.
6) Образование земельного участка ЗУ6 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:24, площадью 2832,28 кв.м с не разграниченными землями.
7) Образование земельного участка ЗУ6.1 из земель общего пользования
8) Устранение реестровой ошибки для участка с кадастровым номером 74:33:0306002:24, площадью 2832,28 кв.м, путем увеличения площади до 8917,28 кв.м.

Межевание территории осуществляется в трех вариантах:

1. путем перераспределения змельного участка с не разграниченными землями;
2. путем образования земельного участка из не разграниченных земель;
3. путем устранения реестровой ошибки

2.2. Обоснование принятых решений

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на территории проектирования располагается 11 земельных участков под жилую застройку и 1 земельный участок для размещения наземных сооружений кабельной линии электропередачи, 1 земельный участок для размещения подземных или многоэтажных

гаражей, 1 земельный участок для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, 1 земельный участок для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, 1 земельный участок для размещения объектов электросетевого хозяйства, 1земельный участок для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, 1 земельный участок под иные объекты специального назначения.(см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства (Опорный план)», Лист 3 «Таблица распределения территории по формам собственности»). Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:0306002. Участок проектирования расположен в зоне Ж-1.

Проектом было образовано 7 земельных участков (ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ6.1), 2 сервитута на образованном участке ЗУ1, 1 сервитут на образованном участке ЗУ2. Сервитуты образованы в соответствии с требованиями сетевых организаций. Расположение сервитутов согласовано с сетевыми организациями (см. приложение №3 к материалам по обоснованию проекта планировки территории).

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0306002:3 относится к землям населенных пунктов. Сведения о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав отсутствуют. В соответствии с ч.3 ст 70 ФЗ от 13.07.15 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения ЕГРН снимает с государственного учета земельный участок, учтенный установленным законодательством РФ порядке до 01.03.2008, в случае, если сведения о правообладателях отсутствуют. согласно данным из ЕГРН. Образование земельного участка ЗУ1, площадью 599,27 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:3, площадью 459,4 кв.м с не разграниченными землями (З1) для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, а также с целью приведения процента застройки земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — деловое управление. Код по классификатору 4.1.

Земельный участок ЗУ2 площадью 5 816,19 кв.м образуется из не разграниченных земель в целях образования участка под многоквартирный жилой дом. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код по классификатору 2.6.

Образование земельного участка выполнено в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в

кондоминиумах».

Земельный участок ЗУ3 площадью 3995,15 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:5023, площадью 2021 кв.м с не разграниченными землями (З3). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — Среднеэтажная жилая застройка. Код по классификатору 2.5.

Земельный участок ЗУ4 площадью 90,69 кв.м образуется из не разграниченных земель в целях образования участка под трансформаторную подстанцию. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — коммунальное обслуживание. Код по классификатору 3.1

Земельный участок ЗУ5 площадью 7262,72 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:147, площадью 7049 кв.м с не разграниченными землями (З5). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код по классификатору 2.6

Земельный участок ЗУ6 (Лист 1 «Чертеж межевания территории») площадью 8917,28 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:24, площадью 2832,28 кв.м с не разграниченными землями (З6). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка — многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по классификатору 2.6.

Земельный участок ЗУ6.1 (Лист 1.1 «Чертеж межевания территории») площадью 6085,00 кв.м образуется из не разграниченных земель. Образуемый земельный участок является вспомогательным к участку с кадастровым номером 74:33:0306002:24 (вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код по классификатору 2.6). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка — жилая застройка, код по классификатору 2.0.

Устранение реестровой ошибки для участка с кадастровым номером 74:33:0306002:24 (Лист 1.2 «Чертеж межевания территории») путем увеличения площади до 8917,28 кв.м осуществляется в связи с тем, что при постановке на кадастровый учет площадь земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:24 (2832,28 кв.м) была определена без учета территории предусмотренной Жилищным кодексом Российской Федерации.

Таблица 2.2.1. Ведомость площадей образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования	Категория земель	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Площадь, м^2	Поворотные точки границ земельных участков
ЗУ1	Деловое управление	Земли населенных пунктов	4.1	599,27	1,2,5,6
ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	2.6	5816,19	7-19
ЗУ3	Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов	2.5	3995,15	25-30
ЗУ4	Коммунальное обслуживание	Земли населенных пунктов	3.1	90,69	31-34
ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	2.6	7262,72	34-39, 48,47,46,45
ЗУ6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	2.6	8917,28	63-84
ЗУ6.1	Жилая застройка	Земли населенных пунктов	2.0	6085,00	63-84,61,62,49-60

Примечание:

1) Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 2.2 «Таблицы координат поворотных точек образуемых участков и границ сервитутов» основной части проекта межевания.

Проектом предусматривается установление сервитута в границах проектирования.

Таблица 2.2.2. Ведомость площадей образуемых сервитутов

№ участка на плане, на котором расположен сервитут	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	Площадь, м^2	Поворотные точки границ сервитута
ЗУ1	В целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий сетей	14,74	1, 2, 13 ,14
	В целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий сетей	147,78	3-12
ЗУ2	В целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий сетей	25,13	15-18

Примечание:

1. Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 2.2 «Таблицы координат поворотных точек образуемых участков и границ сервитутов» основной части проекта межевания.

Таблица 2.2.3 Поворотные точки образуемых и изменяемых земельных участков

№ земельного участка на плане	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемого земельных участков	Поворотные точки границ земельных участков	Площадь земельных участков, м^2	Способ образования земельных участков
ЗУ1	Деловое управление	1,2,5,6	599,27	Перераспределение земельного участка 74:33:0306002:3 с не разграниченными землями
ЗУ2	Многоэтажная	7-19	5816,19	Образование земельного

	жилая застройка (высотная застройка)			участка из не разграниченных земель
ЗУ3	Среднеэтажная жилая застройка	25, 25.1, 26-30	3995,15	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:5023 с не разграниченными землями.
ЗУ4	Коммунальное обслуживание	31-34	90,69	Образование земельного участка из не разграниченных земель
ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	34-39, 48,47,46,45	7262,72	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:147 с не разграниченными землями.
ЗУ6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	63-84	8917,28	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0306002:24 с не разграниченными землями
ЗУ6.1	Жилая застройка	63-84,61,62,49-60	6085,00	Образование земельного участка из не разграниченных земель
74:33:0306002:24	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	49-62	2832,28	Устранение реестровой ошибки

Примечания:

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

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные 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 устовий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

– площадки ТКО (твердых коммунальных отходов) радиусом 20 м (согласно СанПиН 42-128-4690-88)

В проекте указаны границы охранных зон инженерных сетей и сооружений:

- для газопровода указана охранная зона шириной 4 м (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);

- для воздушных линий электропередачи (ВЛ) указаны охранные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов:

- 2 м - для ВЛ-0,4кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы);

- 10 м – для ВЛ-10кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы);

– радиусом 10 м - для ТП 10/0,4кВ (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- 1 м - для кабельных линий КЛ-10кВ

- для тепловых сетей – 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей (согласно Приказу от 17 августа 1992 г. N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»);

- расстояние от сетей водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 м.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений приняты по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблица 12.5.

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении приняты в соответствии по СП 42.13330.2016, таблица 12.6.

На образуемом участке ЗУ1, расположен сервитут для обслуживания инженерной сети – Кл 0,4кВ. $S_{сервитута}$=14,74 кв.м.*

На образуемом участке ЗУ1, расположен сервитут для обслуживания инженерной сети – канализация. $S_{сервитута}$=147,78 кв.м.*

На образуемом участке ЗУ2, расположен сервитут для обслуживания инженерной сети – газопровод. $S_{сервитута}$=25,13 кв.м.*

*Таблицы координат поворотных точек границ зон действия сервитута см. ОЧ ПМТ Лист 2.2 «Таблицы координат поворотных точек земельных участков и границ сервитутов».

**Сервитуты образованы в соответствии с требованиями сетевых организаций. Расположение сервитутов согласовано с сетевыми организациями (см. приложение №3 к

м

а

т

е

р

и

а

л