



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-1231.09.23-ППТ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утверждённый постановлением города от 30.11.2018 №14518-П, и проект межевания территории в районе площади «Привокзальная»

Основная часть проекта межевания территории

Заказчик проекта

Абышов Аиям Элман Оглы

Главный архитектор проекта

А. А. Ибрагимова

Магнитогорск, 2023 г.

Содержание градостроительной документации

Проект межевания территории

Основная часть проекта / шифр Г-1231.09.23- МТ:

- Текстовая часть;
- Чертеж межевания территории М 1:1000.

Материалы по обоснованию проекта / шифр Г-1231.09.23 — ПМТ:

- 1) Карта (фрагмент) планировочной структуры территорий города*
- 2) Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)*
- 3) Схема границ зон с особыми условиями использования*

* Данные листы см. в Материалах по обоснованию проекта планировки территории / шифр Г-1231.09.23-ППТ, Графической части.

Запись главного архитектора

Проект разработан на основании действующих строительных, санитарных и противопожарных норм и правил по их состоянию на 2023 г и обеспечивает безопасную жизнедеятельность при условии соблюдения, указанных в нем мероприятий.

Главный инженер проекта _____

А.А. Ибрагимова

Состав участников проекта

Директор ООО «Главпроект» _____

Р. Ю. Чижик

Архитектор _____

С.С. Карпенко



Содержание

| | |
|--|----------|
| ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ..... | 4 |
| 1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания..... | 4 |
| ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 6 |
| 2.1. Основные цели и задачи..... | 6 |
| 2.3 Зоны с особыми условиями использования территории | 8 |
| 2.4 Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат | 8 |
| Приложение 1 «Координаты поворотных точек, образуемых и изменяемых земельных участков» | 9 |

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утверждённый постановлением города от 30.11.2018 №14518-П, и проект межевания территории в районе площади «Привокзальная» разработана на основании следующих документов и материалов:

1. Задание на разработку градостроительной документации П-971 от 05.09.2023г.
2. Топографическая съемка предоставлена администрацией города Магнитогорска (Письмо о предоставлении сведений от 05.09.2023 №УАиГ- 02/5246)
3. Кадастровый план территории № КУВИ-001/2023-39043237 от 16.02.2023г предоставленная публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области.

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

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Границы земельных участков установлены на основании следующих документов:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Челябинской области от 29 октября 2020 года N 268;
- Генеральным планом г. Магнитогорска;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (далее ПЗиЗ);
- Местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска;

1.2. Местоположение и особенности проектируемой территории

Границы территории проектирования приняты заказчиком самостоятельно согласно пункта «а» части 4 Постановления правительства РФ от 02.04.22 №575 (редакция от 29.12.22 №2500) ограничена ул. Вокзальная, пр. К.Маркса, пр. Ленина,

Площадь территории в границах проектирования –8406м².

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Ленинскому району.

В настоящее время территория проектирования освоена.

Согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска территория относится в зоне Р-1 - Зона зеленых насаждений общего пользования

На территории присутствуют деревья ценных пород (ель, сосна)

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с юга на север.

Проектируемая территория располагается вне водоохраной зоны. Расстояние от границ проектирования до ближайшего водного объекта (р. Урал) составляет 2 км. Согласно Статье 65 ВК РФ (Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы) ширина водоохранной зоны реки протяженностью от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Границы проектирования частично попадают в охранные зоны объектов культурного наследия, границы которых учтены в ЕГРН, а именно территория объекта культурного наследия регионального значения «Памятник «Паровоз» (кадастровый номер 74:33-8.8) и Территория объекта культурного наследия федерального значения «Памятник «Металлург» (кадастровый номер 74:33-8.119).

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Основные цели и задачи

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

- Образование земельных участков
- изъятие земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0123003:1735, 74:33:0123003:1734, для государственных или муниципальных нужд;

2.2. Обоснование принятых решений

Межевание территории планируется проводить в 3 этапа

- 1 этап – образование земельного участка с видом разрешенного использования «Отдых (рекреация)» ЗУ1, изъятие земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0123003:1735, 74:33:0123003:1734, для государственных или муниципальных нужд
- 2 этап – образование земельного участка ЗУ2 путем объединения земельного участка ЗУ1 и участков с кадастровыми номерами 74:33:0123003:1735, 74:33:0123003:1734, 74:33:0123003:1768, 74:33:0123003:13
- 3 этап - изменение вида разрешенного использования ЗУ2.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования отображены в таблице 2.2.1

Таблица 2.2.1. Перечень площадей, образуемых и изменяемых земельных участков

| № на плане | Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков | Площадь образуемого ЗУ, м ² | Способ образования |
|--------------------|---|--|---|
| 1 этап | | | |
| ЗУ1 | Отдых (рекреация) (5.0) | 8264 | из земель в государственной или муниципальной собственности |
| 74:33:0123003:1735 | размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства: торговые павильоны | 46 | изъятие земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0123003:1735 |
| 74:33:0123003:1734 | размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства: торговые павильоны | 46 | изъятие земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0123003:1734 |
| | 2 этап | 3 этап | |

| | | | | |
|-----|---|-------------------------|------|---|
| ЗУ2 | Отдых (рекреация) (5.0), размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства: торговые павильоны. Для размещения временного сооружения-торгового киоска, размещение торгового павильона | Отдых (рекреация) (5.0) | 8384 | Путем объединения ЗУ1 и земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0123003:1735, 74:33:0123003:1734, 74:33:0123003:1768, 74:33:0123003:13 |
|-----|---|-------------------------|------|---|

Примечание:

- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Приложение

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд смотри таблицу 2.2.2.

Таблица 2.2.2.

| № на плане | Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков | Площадь образуемого ЗУ, м ² |
|------------------------|---|--|
| Образуемые | | |
| ЗУ1 | Отдых (рекреация) (5.0) | 8264 |
| ЗУ2 | Отдых (рекреация) (5.0) | 8384 |
| Изымаемые ¹ | | |
| 74:33:0123003:1735 | размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства: торговые павильоны | 46 |
| 74:33:0123003:1734 | размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства: торговые павильоны | 46 |

Примечания:

1. Необходимость в изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд обусловлена реконструкцией объекта местного значения (существующая сеть электроснабжения – кабельная линия 0,4-кВ)
2. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд принимается в соответствии с ст. 49 ЗК РФ

3. Решение об изъятии земельных участков для целей, указанных в ст. 49 ЗК РФ осуществляется в случае возникновения необходимости изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд
4. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные зоны, охранные зоны и регламентированные расстояния до объектов от инженерных сетей:

4) Охранная зона от подземной кабельной линии 0,4кВ составляет 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».

Размещение новых сетей инженерной инфраструктуры и площадок ТКО в границах проектирования не предусмотрено. На территории предусматривается реконструкция существующей сети 0,4-КВ

В границах проектирования находится территория объекта культурного наследия федерального значения «Памятник «Металлург» (кадастровый номер 74:33-8.119), вблизи границ проектирования находится территория объекта культурного наследия регионального значения «Памятник «Паровоз» (кадастровый номер 74:33-8.8). Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, согласно п3. Ст 34.1. 73-ФЗ

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

Таблица 2.3. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания

| № | X | Y |
|----|-----------|------------|
| 1 | 414329,35 | 1363214,54 |
| 2 | 414344,95 | 1363193,76 |
| 3 | 414342,85 | 1362990,88 |
| 4 | 414329,74 | 1362976,02 |
| 5 | 414306,08 | 1362977,05 |
| 6 | 414305,78 | 1362984,39 |
| 7 | 414305,84 | 1362988,11 |
| 8 | 414307,28 | 1363076,62 |
| 9 | 414307,31 | 1363081,02 |
| 10 | 414309,50 | 1363215,20 |
| 1 | 414329,35 | 1363214,54 |

Приложение 1 «Координаты поворотных точек, образуемых и изменяемых земельных участков»

| № | X | Y |
|-----|-----------|------------|
| ЗУ1 | | |
| 1 | 414329,74 | 1362976,02 |
| 2 | 414306,08 | 1362977,05 |
| 3 | 414305,78 | 1362984,39 |
| 4 | 414307,87 | 1362984,36 |
| 5 | 414307,89 | 1362985,66 |
| 6 | 414309,62 | 1362985,63 |
| 7 | 414309,66 | 1362988,05 |
| 8 | 414305,84 | 1362988,11 |
| 9 | 414307,28 | 1363076,62 |
| 10 | 414317,68 | 1363076,55 |
| 11 | 414317,71 | 1363080,95 |
| 12 | 414307,31 | 1363081,02 |
| 13 | 414309,50 | 1363215,20 |
| 14 | 414329,35 | 1363214,54 |
| 15 | 414344,95 | 1363193,76 |
| 16 | 414342,85 | 1362990,88 |
| 1 | 414329,74 | 1362976,02 |
| 1 | 414329,74 | 1362976,02 |
| 2 | 414306,08 | 1362977,05 |
| 3 | 414305,78 | 1362984,39 |
| 4 | 414307,87 | 1362984,36 |
| 5 | 414307,89 | 1362985,66 |
| 6 | 414309,62 | 1362985,63 |
| 7 | 414309,66 | 1362988,05 |
| 8 | 414305,84 | 1362988,11 |
| 9 | 414307,28 | 1363076,62 |
| 10 | 414317,68 | 1363076,55 |
| 11 | 414317,71 | 1363080,95 |
| 12 | 414307,31 | 1363081,02 |
| 13 | 414309,50 | 1363215,20 |
| 14 | 414329,35 | 1363214,54 |
| 15 | 414344,95 | 1363193,76 |
| 16 | 414342,85 | 1362990,88 |
| 1 | 414329,74 | 1362976,02 |
| | | |
| 17 | 414333,00 | 1363096,96 |
| 18 | 414338,60 | 1363096,96 |
| 19 | 414338,60 | 1363092,78 |
| 20 | 414333,00 | 1363092,78 |
| 17 | 414333,00 | 1363096,96 |
| | | |
| 21 | 414307,63 | 1363093,11 |
| 22 | 414307,70 | 1363098,21 |
| 23 | 414310,80 | 1363098,13 |
| 24 | 414310,73 | 1363093,03 |
| 21 | 414307,63 | 1363093,11 |

| | | |
|-----|-----------|------------|
| | | |
| 25 | 414318,24 | 1363109,03 |
| 26 | 414307,85 | 1363109,17 |
| 27 | 414307,91 | 1363113,57 |
| 28 | 414318,31 | 1363113,43 |
| 25 | 414318,24 | 1363109,03 |
| 3Y2 | | |
| 1 | 414305,78 | 1362984,39 |
| 2 | 414305,84 | 1362988,11 |
| 3 | 414307,28 | 1363076,62 |
| 4 | 414307,31 | 1363081,02 |
| 5 | 414309,50 | 1363215,20 |
| 6 | 414329,35 | 1363214,54 |
| 7 | 414344,95 | 1363193,76 |
| 8 | 414342,85 | 1362990,88 |
| 9 | 414329,74 | 1362976,02 |
| 10 | 414306,08 | 1362977,05 |
| 1 | 414305,78 | 1362984,39 |
| | | |
| 11 | 414338,60 | 1363092,78 |
| 12 | 414333,00 | 1363092,78 |
| 13 | 414333,00 | 1363096,96 |
| 14 | 414338,60 | 1363096,96 |
| 11 | 414338,60 | 1363092,78 |