



УАП

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.06.2024

№ 5392 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, западное коллективных садов «Дружба», утвержденные постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «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 Магнитогорска от 14.03.2024 №2377-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, западное коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.03.2024 №28, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, западное коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.04.2024 №42, с учетом протокола общественных обсуждений от 17.05.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 17.05.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 17.05.2024 №50, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, западное коллективных садов

«Дружба», утвержденные постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П, шифр: ЕГ-408-08.23, выполненную ООО «ЕвроГаз», 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. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Болкун Н.И.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

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

3. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ - 2, ПУ, СВСиМП, ООО «Терминал», ООО «ЕвроГаз»

сф

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории

Проектом в границах проектирования предусматривается внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории, а именно: приведение наименований объектов в соответствие с ПЗиЗ, изменение типа и параметров застройки с многоквартирных жилых домов и частично отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками на блокированную жилую застройку - по проездам 16, 17, 18, 19 и 20 корректируются границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. В том числе корректируются красные линии и линии регулирования застройки.

Проектом предусматривается взаимоувязанное размещение объектов индивидуального жилищного строительства (жилых домов), блокированной жилой застройки, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ в жилой территориальной зоне:

- зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3).

Предусмотренные проектом объекты относятся к основным видам разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, коммунальное обслуживание, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть.

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-3 установлены в ПЗиЗ:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40 %.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» - 60%.

Коэффициент плотности застройки - 0,8.

Этажность жилого дома - не выше 4 этажей (включая мансардный).

Озеленение территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений - не менее 25 процентов.

Минимальные отступы от строения до красной линии - определяются документацией по планировке территории;

В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории:

- от границ магистральных улиц - 6м;

- от границ иных улиц - 3м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков для блокированной жилой застройки в местах общих стен с соседними жилыми домами (соседними блоками) - 0м;

Предельная высота зданий, строений, сооружений - 14м;

Минимальное расстояние до границы соседнего участка:

- от отдельно стоящего односемейного дома, жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома не выше 4-х этажей (включая мансардный) - 3 (отступ от объектов

капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», может быть сокращен до 0 м при условии согласования с правообладателями смежных земельных участков);

- от постройки для содержания скота и птицы – 4м;
- от других построек (бани, гаража и прочее) – 1м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2м;
- от кустарника – 1 м.

Минимальная площадь земельного участка:

- для жилого дома блокированной застройки и многоквартирного дома – 1200 кв.м;
- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком – 400 кв.м;
- для одного жилого блока блокированного дома – 130 кв.м.;
- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом
- не подлежит установлению.

Максимальная площадь земельного участка:

- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории существующей индивидуальной жилой застройки – 2000 кв.м;
- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку – 1500 кв.м;
- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом
- не подлежит установлению.

Население

Численность населения на расчетный срок – 386 чел.

Жилой фонд

Общая площадь для проектируемой застройки составляет – 6,7036 га.

Коэффициент застройки проектируемой территории – 40%

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

В отношении проектируемой территории действующие красные линии и линии регулирования застройки установлены постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П утвержден проект планировки и проект межевания жилой застройки западные коллективных садов "Дружба (с внесением изменений в проект планировки и проект межевания жилой застройки по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, западные коллективных садов "Дружба", утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П (III квартал) 05.01.2019 №249-П).

Проектом предусматривается изменение красных линий и линий регулирования застройки.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости вся территория проектирования располагается в зоне с особыми условиями использования территории - зона охраны искусственных объектов охранная зона транспорта, с реестровыми номерами: 74:00-6.748, 74:00-6.749, 74:00-6.750, 74:00-6.747.

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ:

- трансформаторные подстанции 10/04 кВ (ТП) - 10 м.;

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

- а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной

условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

б) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 — для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 — для ВЛ напряжением 10 кВ.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений (технические зоны):

Расстояния по горизонтали объектов водоснабжения:

- для сети водоснабжения 5 м. с каждой стороны от водопровода.

Расстояния по горизонтали объектов водоотведения:

- хозяйственно-бытовой канализации самотечной 3 м. с каждой стороны от канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого и иного назначения

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

п/п №	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка ¹	Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Код по классификатору ¹	Условный номер образуемого земельного участка	Этажность	Площадь застройки, м ²	Плотность застройки ¹
Проектное предложение							
Жилые здания							
1	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ1	1	120	0,8
2	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ 2	1	78	0,8

[illegible]

[illegible]

[illegible]

94	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ94	1	156	0,8
95	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ95	1	78	0,8
96	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ96	1	119,4	0,8
97	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ97	1	270	0,8
98	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ98	1	268,8	0,8
99	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ99	1	268,8	0,8
100	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ100	1	268,8	0,8
101	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ101	1	269,4	0,8
102	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ102	1	269,4	0,8
103	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ103	1	269,4	0,8
104	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ104	1	269,4	0,8
105	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ105	1	269,4	0,8
106	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ106	1	253,8	0,8
107	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ107	1	161,2	0,8
109	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ109	1	240,8	0,8
110	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ110	1	149,2	0,8
111	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ111	1	179,6	0,8
112	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ112	1	179,6	0,8
113	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ113	1	179,2	0,8
114	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ114	1	179,2	0,8
115	объект	Для	2.1	ЗУ115	1	179,2	0,8

	индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	индивидуального жилищного строительства					
116	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ116	1	179,2	0,8
117	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ117	1	179,2	0,8
118	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ118	1	180	0,8
119	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ119	1	187,2	0,8
120	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ120	1	187,2	0,8
121	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ121	1	187,2	0,8
122	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ122	1	187,2	0,8
123	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ123	1	280,8	0,8
124	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ124	1	280,8	0,8
125	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ125	1	280,8	0,8
126	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ126	1	280,8	0,8
127	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ127	1	280,8	0,8
128	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ128	1	269,6	0,8
129	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ129	1	269,6	0,8

130	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ130	1	280,8	0,8
131	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ131	1	280,8	0,8
132	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ132	1	280,8	0,8
133	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ133	1	280,8	0,8
134	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	ЗУ134	1	280,8	0,8
135	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ135	1	187,2	0,8
136	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ136	1	187,2	0,8
137	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ137	1	187,2	0,8
138	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ138	1	186,8	0,8
Коммунальные здания							
108	Трансформаторная подстанция	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	ЗУ108	1	34	0,8

1. Приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;

2. Площадь застройки в соответствии с установленным регламентом Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, приведена максимально возможная для конкретного земельного участка, на котором располагается объект. В случае реконструкции объекта возможно увеличить площадь застройки до максимально возможной для конкретного земельного участка.

3. Плотность застройки приведена предельно возможная для конкретного земельного участка, на котором располагается объект.

Для всех земельных участков в границах проектирования предельный коэффициент плотности застройки составляет 0,8.

Площадь застройки в границах проектирования составила – 22425,2 кв.м.

Озеленение территории в пределах земельных участков составляет не менее 25 процентов.

Расчетная минимальная площадь озеленения в границах проектирования составляет 1,8 га.

Проектная ориентировочная площадь озеленения составляет 33 процента (2,4 га).

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Размещение объектов обслуживания населения предусмотрено в центральной части жилой застройки «Зеленой долины» не вошедших в границы проектирования.

Благоустройство и озеленение

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение

территории. В благоустройство территории входит:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Развитие транспортной инфраструктуры проектируемой территории была разработана ранее утвержденной документацией по планировке территории, проектом предусматривается корректировка транспортной инфраструктуры, с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

2.4.1 Водоснабжение

Проектируемый хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды всех проектируемых объектов, располагаемых в границах проектируемой территории.

При проектировании сетей пожарно-питьевого водопровода был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети водопроводов проходящие в границах проектирования не корректируются, за исключением сети водопроводов расположенного между проездами 17-18 и 16-17, проходящими по меже земельных участков, данная сеть демонтируется.

При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.2 Водоотведение

Водоотведение равно водопотреблению.

Водоотведение жилой застройки предусмотрено посредством самотечной хозяйственно-бытовой канализации. Выбор системы водоотведения основывался с учетом существующего рельефа, который по возможности максимально сохраняется.

При проектировании сетей водоотведения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются, за исключением сети канализации расположенных между проездами 16-17, проходящими по меже земельных участков, данная сеть демонтируется.

При рабочем проектировании выполнить расчет канализационной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.3 Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение не предусматривается. Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных встроенно-пристроенных котельных.

2.4.4 Газоснабжение

При проектировании сетей газоснабжения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

При рабочем проектировании выполнить расчет газопровода с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

Прохождение сетей газопровода, проходящими по земельным участкам блокированных домов, уточняется рабочей документацией.

2.4.5 Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются индивидуальные и блокированные жилые дома с плитами на природном газе и наружное освещение проездов.

Электроснабжение жилых домов осуществляется от однотономной подстанции КТП№5 с трансформатором мощностью 400кВА по линиям 0,4кВ по III категории надежности.

При проектировании сетей электроснабжения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

В связи расположением воздушной линии электропередач 0,4 кВ на территории проектируемого проезда, необходимо выполнить мероприятия по частичному демонтажу и переносу линии (см. лист 9 Схема инженерного обеспечения территории шифр ЕГ-408-08.23-ППТ).

При рабочем проектировании выполнить расчет электроснабжения с применением специализированных программных комплексов и уточнить напряжение по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.6 Инженерная подготовка территории

Вертикальная планировка территории и инженерная подготовка проектируемой территории была разработана ранее утвержденной документацией по планировке территории, проектом не предусматривается ее изменение. Проектом предусматривается уточнение высотных отметок и проектируемого уклона с учетом актуальной топографической съемки.

Отвод поверхностных вод с каждого земельного участка на проектируемой территории осуществляется за счет уклона рельефа местности либо по проездам при решении вертикальной планировки участка в границах проектирования.

2.4.7 Санитарная очистка

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 года № 3 Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", допускается сбор и удаление (вывоз) ТКО (КГО) с территорий малоэтажной застройки городских поселений бестарным методом (без накопления ТКО (КГО) на контейнерных площадках).

В связи с удалением размещением проектируемой территории от контейнерных площадок, мусороудаление предусматривается проводить путем сбора и удаления (вывоза) ТКО (КГО) с территорий малоэтажной застройки бестарным методом (помешковый сбор мусора) (без накопления ТКО (КГО) на контейнерных площадках).

Правообладателям земельных участков предлагается заключить договор на вывоз и размещение бытовых отходов и мусора.

Периодичность вывоза ТКО устанавливается, согласно действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Ориентировочные расчетные накопления коммунальных отходов в границах проектирования составляет – 19 713 020 – 59 196 960 кг/год.

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 08.06.2024 № 3392-11

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Освоение территории микрорайона планируется в I этап, соответствующие очередям инвестиционного развития, определенных ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Проектом не предусматривается изменение очередности и границ освоения территории.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание**

Территория проектирования располагается в Правобережном районе города Магнитогорска, южнее жилой малоэтажной застройки Зеленая долина. Площадь территории в утвержденных границах проектирования – 6,7036 га.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении частично свободной от застройки территории, в границах согласно приложения к постановлению Администрации города Магнитогорска от 14.03.2024 №2377-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П».

В отношении проектируемой территории постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П утвержден проект планировки и проект межевания жилой застройки западнее коллективных садов "Дружба (с внесением изменений в проект планировки и проект межевания жилой застройки по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов "Дружба", утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П (III квартал) 05.01.2019 №249-П).

Современное использование

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении частично свободной от застройки территории.

Территория в границах проектирования частично освоенная, на территории располагаются фундаменты и здания жилых объектов капитального строительства, в том числе инженерные сети.

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости в границах проектирования располагаются только земельные участки, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством. Земельные участки, границы которых необходимо уточнить отсутствуют.

Земли, в отношении которых не осуществлен кадастровый учет в соответствии с действующим законодательством, отсутствуют.

Земельные участки расположенные в границах проектирования находятся на праве частной собственности, общедолевой собственности и аренды.

Границы земельных участков, объектов капитального строительства, сооружений, кадастровых кварталов, зон с особыми условиями использования территории в проекте отображены на основе кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости от 14.07.2023 № КУВИ-001/2023-162376269), предоставленного филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области.

В отношении проектируемой территории постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П утвержден проект планировки и проект межевания жилой застройки западнее коллективных садов "Дружба (с внесением изменений в проект планировки и проект межевания жилой застройки по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов "Дружба", утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П (III квартал) 05.01.2019 №249-П).

Проектное решение

Проект межевания территорий разрабатывается для застройки территории в границах красных линий, установленных в проекте планировки территории, с целью образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, для определения территории общего пользования.

Площадь территории в границах проектирования 6,7036 га. из них:

1. Площадь территорий в границах земельных участков, включенных в ЕГРН – 6,6752 га.

2. Площадь территорий в границах земельных участков, образованных проектом межевания территории – 4,1528 га. и 10,3019 га. земельный участок (территории) общего пользования выходящий за границы проектирования (в проекте указана изменяемая часть земельного участка, границы участка, не вошедшие в проект, остаются неизменными).

4. Площадь территорий, не подлежащих межеванию – 0,0283 га.

При разработке проекта межевания территорий земельные участки образуются для размещения:

- зданий
- сооружений.

Основные положения проекта межевания территории:

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков из участков, находящихся только в аренде у заказчика и земельного участка с кадастровым номером 74:33:0208001:6168 который не предоставлен гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, путем их перераспределения между собой. Иные земельные участки не участвуют в образовании.

Общее количество образуемых земельных участков – 139, из них:

114 - предназначенные для блокированной жилой застройки;

23 - предназначенные для индивидуального жилищного строительства;

1 - предназначен для предоставления коммунальных услуг;

1 - земельный участок (территории) общего пользования, предоставление коммунальных услуг.

Примечание:

1. Параметры разрешенного строительства определены на основе требований градостроительных регламентов территориальных зон.

2. Перечень сведений о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Расположение и нумерацию образуемых земельных участков см. «Чертеж межевания территории» с указанием границ образуемых земельных участков (утверждаемая часть) (лист 1 шифр: ЕГ-408-08.23-ПМТ).

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки			
ЗУ 1	Блокированная жилая застройка	200	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0208001:4232, 74:33:0208001:4115, 74:33:0208001:4255, 74:33:0208001:4256, 74:33:0208001:4148, 74:33:0208001:4149, 74:33:0208001:4276, 74:33:0208001:4209 и 74:33:0208001:6168 между собой
ЗУ 2	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ 3	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ 4	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ 5	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ 6	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ 7	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ 8	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ 9	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ 10	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ 11	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ 12	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ 13	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ 14	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ 15	Блокированная жилая застройка	260	

ЗУ16	Блокированная жилая застройка	260	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0208001:4232, 74:33:0208001:4115, 74:33:0208001:4255, 74:33:0208001:4256, 74:33:0208001:4148, 74:33:0208001:4149, 74:33:0208001:4276, 74:33:0208001:4209 и 74:33:0208001:6168 и между собой
ЗУ17	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ18	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ19	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ20	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ21	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ22	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ23	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ24	Блокированная жилая застройка	190	
ЗУ25	Блокированная жилая застройка	214	
ЗУ26	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ27	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ28	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ29	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ30	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ31	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ32	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ33	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ34	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ35	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ36	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ37	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ38	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ39	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ40	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ41	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ42	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ43	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ44	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ45	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ46	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ47	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ48	Блокированная жилая застройка	198	
ЗУ49	Блокированная жилая застройка	197	
ЗУ50	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ51	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ52	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ53	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ54	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ55	Блокированная жилая застройка	260	

ЗУ56	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ57	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ58	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ59	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ60	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ61	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ62	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ63	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ64	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ65	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ66	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ67	Блокированная жилая застройка	260	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0208001:4232, 74:33:0208001:4115, 74:33:0208001:4255, 74:33:0208001:4256, 74:33:0208001:4148, 74:33:0208001:4149, 74:33:0208001:4276, 74:33:0208001:4209 и 74:33:0208001:6168 между собой
ЗУ68	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ69	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ70	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ71	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ72	Блокированная жилая застройка	247	
ЗУ73	Блокированная жилая застройка	267	
ЗУ74	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ75	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ76	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ77	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ78	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ79	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ80	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ81	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ82	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ83	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ84	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ85	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ86	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ87	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ88	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ89	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ90	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ91	Блокированная жилая застройка	260	

ЗУ92	Блокированная жилая застройка	260	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0208001:4232, 74:33:0208001:4115, 74:33:0208001:4255, 74:33:0208001:4256, 74:33:0208001:4148, 74:33:0208001:4149, 74:33:0208001:4276, 74:33:0208001:4209 и 74:33:0208001:6168 и между собой
ЗУ93	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ94	Блокированная жилая застройка	260	
ЗУ95	Блокированная жилая застройка	130	
ЗУ96	Блокированная жилая застройка	199	
ЗУ97	Блокированная жилая застройка	450	
ЗУ98	Блокированная жилая застройка	448	
ЗУ99	Блокированная жилая застройка	448	
ЗУ100	Блокированная жилая застройка	448	
ЗУ101	Блокированная жилая застройка	449	
ЗУ102	Блокированная жилая застройка	449	
ЗУ103	Блокированная жилая застройка	449	
ЗУ104	Блокированная жилая застройка	449	
ЗУ105	Блокированная жилая застройка	449	
ЗУ106	Блокированная жилая застройка	423	
ЗУ107	Для индивидуального жилищного строительства	403	
ЗУ108	Предоставление коммунальных услуг	85	
ЗУ109	Для индивидуального жилищного строительства	602	
ЗУ110	Для индивидуального жилищного строительства	673	
ЗУ111	Для индивидуального жилищного строительства	449	
ЗУ112	Для индивидуального жилищного строительства	449	
ЗУ113	Для индивидуального жилищного строительства	448	
ЗУ114	Для индивидуального жилищного строительства	448	
ЗУ115	Для индивидуального жилищного строительства	448	
ЗУ116	Для индивидуального жилищного строительства	448	
ЗУ117	Для индивидуального жилищного строительства	448	
ЗУ118	Для индивидуального жилищного строительства	450	
ЗУ119	Для индивидуального жилищного строительства	468	
ЗУ120	Для индивидуального жилищного строительства	468	
ЗУ121	Для индивидуального жилищного строительства	468	
ЗУ122	Для индивидуального жилищного строительства	468	
ЗУ123	Блокированная жилая застройка	468	
ЗУ124	Блокированная жилая застройка	468	
ЗУ125	Блокированная жилая застройка	468	
ЗУ126	Блокированная жилая застройка	468	

ЗУ127	Для индивидуального жилищного строительства	702	
ЗУ128	Для индивидуального жилищного строительства	674	
ЗУ129	Для индивидуального жилищного строительства	674	
ЗУ130	Для индивидуального жилищного строительства	702	
ЗУ131	Блокированная жилая застройка	468	
ЗУ132	Блокированная жилая застройка	468	
ЗУ133	Блокированная жилая застройка	468	
ЗУ134	Блокированная жилая застройка	468	
ЗУ135	Для индивидуального жилищного строительства	468	
ЗУ136	Для индивидуального жилищного строительства	468	
ЗУ137	Для индивидуального жилищного строительства	468	
ЗУ138	Для индивидуального жилищного строительства	467	
ЗУ139	Земельные участки (территории) общего пользования, предоставление коммунальных услуг, Улично-дорожная сеть	103019	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0208001:4232, 74:33:0208001:4115, 74:33:0208001:4255, 74:33:0208001:4256, 74:33:0208001:4148, 74:33:0208001:4149, 74:33:0208001:4276, 74:33:0208001:4209 и 74:33:0208001:6168 между собой

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населённых пунктов.

2.1 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

Земельный участок, который после образования будет относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, образуется путем перераспределения земельных участков и отражен в таблице 2.

Земельный участок (территории) общего пользования выходящий за границы проектирования (в проекте указана изменяемая часть земельного участка, границы участка, не вошедшие в проект, остаются неизменными).

2.2. 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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, ГП и ПЗиЗ в границах проектирования леса отсутствуют. Подготовка проекта межевания территории осуществляется не для целей определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

2.3 Предложения по установлению публичных сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом

субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующие (установленные) границы зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории отсутствуют.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по территории общего пользования.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Устанавливание проектом межевания территории публичных сервитутов не предусматриваются.

2.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Таблица 3

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Территориальная зона	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков ¹	Код по Классификатору ¹
Ж-3	ЗУ 1 - ЗУ 106; ЗУ 123 - ЗУ 126; ЗУ 131-ЗУ 134	Блокированная жилая застройка	2.3
	ЗУ 107; ЗУ 109 - ЗУ 122; ЗУ 127 - ЗУ 130; ЗУ 135 - ЗУ 138	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
	ЗУ 108	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
	ЗУ 139	Земельные участки (территории) общего пользования, предоставление коммунальных услуг, Улично-дорожная сеть	12.0 3.1.1 12.0.1

Примечание:

1. Приведено в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска.

3. Ведомость координат проекта межевания территории

3.1 Сведения о границах территории в отношении которой утвержден проект межевания территории. Перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

В отношении проектируемой территории постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П утвержден проект планировки и проект межевания жилой застройки западное коллективных садов "Дружба (с внесением изменений в проект планировки и проект межевания жилой застройки по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, западное коллективных садов "Дружба", утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П (III квартал) 05.01.2019 №249-П).

Таблица 4

Перечень координат поворотных точек границ проектирования в отношении которой утвержден проект межевания территории

№	X	Y
1	410001,09	1359489,77
2	410004,22	1359693,01
3	409678,89	1359704,52
4	409675,48	1359496,01

Таблица 5

Перечень координат поворотных точек границ проектирования

№	X	Y
1.	409675.48	1359496.01
2.	410001.09	1359489.77
3.	410004.22	1359693.01
4.	409678.89	1359704.52

