



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15.04.2024

№ 3554 - П

Об утверждении проекта межевания
территории города Магнитогорска,
в границах пересечения шоссе Западное
и ул.50-летия Магнитки

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (в редакции от 14.10.2023 №1707), постановлением администрации города Магнитогорска от 19.01.2022 №519-П «Об утверждении проекта планировки территории города Магнитогорска в районе СНТ «им. Мичурина» и шоссе Западное», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.01.2022 №6, в силу пункта 12 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории города Магнитогорска, в границах пересечения шоссе Западное и ул.50-летия Магнитки, шифр: ПМТ 01-2023, выполненный ООО «Кадастр недвижимости», в составе:

- 1) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №1 к настоящему постановлению;
- 2) чертеж межевания территории, М 1:1000 согласно приложению №2 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (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 постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Исполняющий обязанности
главы города Магнитогорска



А.Н. Макарова

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ - 2, ПУ, СВСиМП, ООО «Кадастр недвижимости»,
Махиянову С.А.

ар

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Проектируемая территория расположена в районе пересечения шоссе Западное и ул. 50-летия Магнитки. Площадь территории в границах проектирования составляет 24865 кв.м.

Проект межевания территории разработан на основании муниципального контракта №240 от 17 марта 2023г. с администрацией города Магнитогорск, по подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Западное и ул. 50-летия Магнитки, в соответствии с техническим заданием для управления архитектуры и градостроительства.

Основные задачи разработки проекта межевания территории определены на основании пункта 8 Технического задания на оказание услуг по подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Западное и ул. 50-летия Магнитки, которыми являются:

Определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта межевания территории осуществляется:

- Определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

- Определение границ зон действия публичных сервитутов, сервитутов.

- Определение границ санитарно-защитных зон и охранных зон инженерных сетей

В соответствии с Техническим заданием на оказание услуг по подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Западное и ул. 50-летия Магнитки, проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по обоснованию этого проекта.

- Состав основной части проекта межевания территории должен соответствовать ч.5.6, ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

- Содержание материалов по обоснованию проекта межевания территории должно соответствовать ч.7 ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

Современное использование

Территория в границах проектирования освоённая, частично свободна от объектов капитального строительства, но при этом обременена зонами с особыми условиями использования от инженерных сетей и предприятий.

Согласно топографической съемке, на проектируемой территории расположены объекты капитального строительства нежилые здания, инженерные сооружения и коммуникации водопровод, хозяйственно-бытовая канализация, воздушные линии электропередач напряжением 10кВ, 35кВ и 110 кВ и подземные линии электропередач напряжением 0,4кВ, 10кВ, линии связи, газопровод, линия заземления.

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ в границах проектирования установлены следующие территориальные зоны:

жилая зона - Зона коллективных садоводств (Ж-5)

общественно-деловая зона - Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3)

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.

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости

территория проектирования располагается в:

- четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", Реестровый номер: 74:00-6.747;
- Третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", Реестровый номер: 74:00-6.748;
- Пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", Реестровый номер: 74:00-6.749;
- Шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", Реестровый номер: 74:00-6.750;
- Охранной зоне воздушной линии 35 кВ подстанция №49, Реестровый номер: 74:33-6.42.
- Охранной зоне высоковольтной линии 110 кВ от п/ст 60-п/ст 98-п/ст 49 до п/ст 99, Реестровый номер: 74:33-6.211;
- Охранной зоне газопровода высокого давления по Б.Ручьева до пиковой котельной Труда, восточной до пиковой котельной. Протяженность: 10400 м. Реестровый номер: 74:33-6.17.

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), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Проектируемая территория расположена на границах кадастровых кварталов: 74:33:0310001, 74:33:0309001, 74:33:0220002 и 74:33:0000000.

Таблица 1. Ведомость земельных участков:

Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Вид использования разрешенного	Площадь, м2
74:33:0309001:105	Земли населённых пунктов	для строительства автокомплекса с АЗС	3081
74:33:0309001:945	Земли населённых пунктов	Для размещения трассы газоснабжения	744
74:33:0309001:104	Земли населённых пунктов	торговый комплекс	8249
74:33:0000000:10912	Земли населённых пунктов	линейный объект	58005
74:33:0000000:9907	Земли населённых пунктов	подводящие сети электроснабжения к КНС	3137
74:33:0000000:10963	Земли населённых пунктов	кабельная линия 10 кВ	30545
74:33:0309001:1607	Земли населённых пунктов	система бытовой канализации	15225
74:33:0000000:172	Земли населённых пунктов	для охранной (взрывоопасной) зоны	6115
74:33:0000000:80	Земли населённых пунктов	занимаемый нежилым зданием автоматической газозаправочной станцией	2171,98
74:33:0000000:84	Земли населённых пунктов	Для строительства КТП-400/35/0,4	33,32
74:33:0310001:128	Земли населённых пунктов	инженерные коммуникации	110
74:33:0310001:49	Земли населённых пунктов	предприятие общественного питания	2392
74:33:0000000:12605	Земли населённых пунктов	для размещения линейного объекта кабельных линий электропередачи	43290

Таблица 2. Ведомость объектов капитального строительства:

Кадастровый номер ОКС	Вид	Наименование	характеристики
74:33:0309001:2155	Здание	-	Площадь 408,7 кв.м.
74:33:0309001:8348	Сооружение	Подземный газопровод высокого давления (0,6 МПа)	протяжённость: 1578
74:33:0309001:3909	Сооружение	Трансформаторная подстанция (КТП-ш. Западное №1) типа КТП ПК-400-10/0,4 кВ с оборудованием РУ-0,4 и 10 кВ и силовыми трансформатором мощностью 400 кВА	Площадь: 4,6 кв. м
74:33:0000000:11410	Сооружение	Кабельная линия 10 кВ	протяжённость: 1412 м.
74:33:0000000:12785	Сооружение	Магистральный воловод, D 315 мм	протяжённость: 609 м.
74:33:0000000:10964	Сооружение	Сооружение - система бытовой канализации	протяжённость: 1809 м.
74:33:0000000:11606	Сооружение	подводящие сети электроснабжения к КНС внеплощадочного коллектора системы канализации жилых районов западной и юго-западной части г. Магнитогорска	протяжённость: 1965 м.
74:33:0000000:11944	Сооружение	Система бытовой канализации западной и юго-западной части г. Магнитогорска Челябинской области. 2 этап (на участке от существующей сети бытовой канализации в районе шоссе Западное, д.4806 до пересечения ул. Тевосяна и ул. Зеленый Лог). II очередь. От К-1 до К-19	протяжённость: 731 м.
74:33:0310001:486	Сооружение	ПС 110/10 кВ Захаровская с шлейфовыми заходами ВЛ-110 кВ. Шлейфовый заход ВЛ 110 кВ Смеловская - Захаровская, ВЛ 110 кВ Захаровская - ПС 99	протяжённость: 543 м.
74:33:0310001:137	Здание	Предприятие общественного питания	Площадь: 1 510,2 кв. м
74:33:0000000:11621	Сооружение	сооружение - подводящие сети газоснабжения	протяжённость: 487 м.

Проектное решение

Площадь территории в границах проектирования 24865 кв.м. (2,4865 га.) из них:

1. Площадь территорий в границах земельных участков, включенных в ЕГРН – 1,73 га.

2. Площадь земельных участков, образованных проектом межевания территории – 0,0019 га.

3. Площадь территорий, не подлежащих межеванию – 2,4846 га.

Основные положения проекта межевания территории:

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка из неразграниченных земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности.

Иные земельные участки не участвуют в образовании.

Общее количество образуемых земельных участков – 1.

Примечание:

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

2. Перечень и сведения 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: ПМТ 01-2023).

Таблица 3

Ведомость образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки				
ЗУ 1	Предоставление коммунальных услуг	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	19	Вновь образуемый из незагражденных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

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

Земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования в границах проектирования не образуются.

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.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

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, за исключением стесненных сложившихся ситуаций.

Границы земельных участков и (или) частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия публичного сервитута в границах проектирования проектом не предусматривается, так как потребность в осуществлении доступа к инженерным сетям возникает у ограниченного круга лиц, с которыми при необходимости устанавливается частный сервитут, потребность в доступе к инженерным сетям неограниченного круга лиц отсутствует и в целях сохранности сетей, безопасности граждан и режима использования охранных зон сетей в рамках действующего законодательства ограничен.

Устанавливание проектом межевания территории публичных сервитутов не предусматриваются.

В соответствии со ст.43 Градостроительным кодексом Российской Федерации в проекте межевания территории отображаются только публичные сервитуты.

При необходимости в отношении земельных участков и (или) частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания сооружений инженерной инфраструктуры предусматривается установление частного сервитута, схема которых подготавливается отдельно, в рамках действующего законодательства.

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

Таблица 4

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Территориальная зона	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков ¹	Код по Классификатору ¹
Ц-3	ЗУ 1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1

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.

Таблица 5

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

№	X	Y
1	405074,40	1360495,17
2	405173,67	1360628,93
3	405044,22	1360724,18
4	405031,99	1360708,63
5	405039,21	1360693,71
6	404954,62	1360585,59

3.2 Ведомость координат границ поворотных точек образуемых земельных участков

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Таблица 6

Условный номер земельного участка :ЗУ 1		
№	X	Y
1	405042.206	1360580.107
2	405045.995	1360577.051
3	405043.7	1360574.05
4	405039.8	1360577.1

