



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

25.11.2024

№ 12343 - П

Об утверждении проекта межевания
территории города Магнитогорска
в границах просп. Ленина и ул. Рабочая

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 администрации города Магнитогорска от 27.12.2022 №14273-П «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая» (в редакции постановления от 13.09.2024 №9424-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.12.2022 №147, постановлением администрации города Магнитогорска от 26.11.2012 №15124-П «Об утверждении проекта планировки территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, ул. Завенягина, ул. Рабочая», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.11.2012 №180, в силу пункта 12 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом города Магнитогорска

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая, шифр: АЧ-018-24, выполненный ИП Чечерина А.А., 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 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. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

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

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории разработан ИП Черныш А.А. по заказу В.А. Полякова, на основании постановления администрации города Магнитогорска от 27.12.2022 №14273-П (в редакции постановления администрации города Магнитогорска от 13.09.2024 №9424-П) «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая».

Площадь территории в границах проектирования составляет – 30732 м². Границы проектирования приняты согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска от 27.12.2022 №14273-П (в редакции постановления администрации города Магнитогорска от 13.09.2024 №9424-П).

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта.

Проект межевания территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Генеральный план Магнитогорского городского округа (далее – Генеральный план);
 - Правила землепользования и застройки города Магнитогорска (далее – ПЗЗ).
2. Сведения, предоставленные из базы данных ИСОГД администрации г. Магнитогорска на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):
 - действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);
 - данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения);
 - границы земельных отводов.
3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастрового плана территории от 27.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-169228630, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0304001.

4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

Целью разработки проекта межевания территории является:

1. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Задачи, решаемые в ходе разработки проекта межевания территории:

Проект межевания территории выполняется в 2 этапа.

- 1 этап: объединение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0304001:3394 и 74:33:0304001:3395, находящихся в частной собственности;
- 2 этап: перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в целях приведения границ земельных участков согласно пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ для исключения изломанности границ и чересполосицы.

Земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0304001:219, 74:33:0304001:2365, 74:33:0304001:245, 74:33:0304001:341, 74:33:0304001:2096, 74:33:0304001:2097, 74:33:0304001:427, 74:33:0304001:3418 и земельный участок с услов-

ным номером ЗУ1, образованный 1 этапом проекта межевания территории, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с ПЗЗ.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями:

- 1) Градостроительного кодекса Российской Федерации, №190-ФЗ от 29.12.2004 г.;
- 2) Земельного кодекса Российской Федерации, №136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
- 3) Региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденных Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (далее - РНГП);
- 4) Местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 г. №7 (далее - МНГП);
- 5) Генерального плана Магнитогорского городского округа, утвержденного постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакции решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29.06.2021 г. №148) (далее - Генеральный план);
- 6) Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов Челябинской области от 17.09.2008 г. №125 (в редакции решения МГСД от 19.08.2024 г. № 108) (далее - ПЗЗ);
- 7) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- 8) Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 9) Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- 10) Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- 11) Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- 12) Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- 13) Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Приказом от 01.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".

1. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ

1.1. Современное использование территории

Город Магнитогорск находится в юго-западной части Челябинской области на реке Урал и граничит с Республикой Башкортостан на Западе, в восточных отрогах Южного Урала, и у западных подножий горы Магнитной.

Развитие города Магнитогорска было полностью подчинено интересам промышленности. Вопросы природопользования, экологии рассматривались как второстепенные, что привело к созданию чрезвычайных экологических ситуаций.

Основными проблемами, определяющим состояние города как зоны с чрезвычайной экологической ситуацией, являются высокий уровень загрязнения воздушного бассейна, почв, полная и частичная деградация экосистемы, нарушение состояния здоровья населения, связанное с загрязнением окружающей среды.

Рельеф и климат проектируемой территории пригодны для строительства любых видов объектов.

На территории присутствуют зелёные насаждения. Объекты археологического наследия в границах проектируемой территории отсутствуют. Редкие и реликтовые виды

растительности и деревья отсутствуют.

Существующих экологических и физико-географических ограничений использования территории или осложняющих строительство нет.

В соответствии с Генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в границах просп. Ленина и ул. Рабочая, расположена в центральной части г. Магнитогорска. Площадь территории в границах проектирования составляет 3,0732 га.

Административно территория расположена в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска.

Территория представляет собой квартал (микрорайон) смешанной застройки. В границах проектирования расположены объекты общественной застройки, объекты торгового назначения, объекты жилого назначения, сооружения (сети) коммунальной инфраструктуры.

На момент проектирования транспортные связи проектируемой территории с планировочными районами города осуществляются по просп. Ленина – магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения.

Таблица №1

Ведомость существующих зданий, строений, сооружений и земельных участков

№ на чертеже	Вид разрешенного использования земельного участка, в соответствии с ЕГРН	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, м²	Местоположение (адрес) земельного участка	Площадь застройки/ОКС в соответствии с ЕГРН, м²	Этажность ОКС
1	Общественное питание	74:33:0304001:33 94	1792	Челябинская обл., г. Магнитогорск, просп. Ленина, земельный участок 117	327 (74:33:0304001:3324)	1
	Общественное питание	74:33:0304001:33 95	100			
2	Торговый комплекс с размещением инженерной инфраструктуры	74:33:0304001:32 52	10827	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. просп. Ленина, д. 115	3878 (74:33:0304001:1626)	2
	Общественное использование объектов капитального строительства	74:33:0304001:32 52	315	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. просп. Ленина, д. 115	-	-
3	Магазины, торговые комплексы, открытие мини-рынки до 600 кв.м.	74:33:0304001:21 9	2324,7	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 122	55	1
4	Торговый комплекс с размещением инженерной инфраструктуры	74:33:0304001:23 65	1649	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 120	935 (74:33:0304001:2429)	1

5	Под жилую застройку		74:33:0304001:24 5	856,81	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 118	124	2
	В целях эксплуатации индивидуального жилого дома		74:33:0304001:76 3	835	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 118		
6	Для строительства индивидуального жилого дома		74:33:0304001:34 1	1256	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая	143 (74:33:0304001:2116)	1
7	Под жилую застройку, в целях эксплуатации индивидуального жилого дома		74:33:0304001:20 96	992	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 114, 112	123	2
8	Под жилую застройку, в целях эксплуатации индивидуального жилого дома		74:33:0304001:20 97	1184	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 114, 112	48	1
9	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками		74:33:0304001:27 77	1251	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 112/1	172	2
10	В целях эксплуатации индивидуального жилого дома		74:33:0304001:71 9	995	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 112, корп. 2	88	1
11	Строительство индивидуального жилого дома		74:33:0304001:33 53	787	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 112/3	155 (74:33:0304001:3328)	1
	Строительство индивидуального жилого дома		74:33:0304001:33 54	536	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 112/3		
12	Ведение личного подсобного хозяйства		74:33:0304001:42 7	880	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 117	65	1
	В целях эксплуатации индивидуального жилого дома		74:33:0304001:32 85	496	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 117		

13	Эксплуатация жилого дома	74:33:0304001:34 18	1273	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, земельный участок 119	61 (74:33:0304001:2831) 39 (74:33:0304001:2841) 79 (74:33:0304001:2830) 76 (74:33:0304001:3424)	1 1 1 1
----	--------------------------	------------------------	------	---	--	------------------

1.2. Определение параметров объектов коммунальной инфраструктуры

В границах проектируемой территории расположены существующие объекты коммунальной инфраструктуры, в т.ч.:

- подземный пожарно-питьевой водопровод;
- подземная бытовая канализация;
- подземный газопровод;
- сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ;
- сети электроснабжения КЛ-10 кВ;
- сети электроснабжения КЛ-0,4 кВ.

Объекты коммунальной инфраструктуры отображены на чертеже №АЧ-018-24-2.1.ПМТ-3 «Чертеж фактического использования территории».

Водоснабжение

Существующее положение

В границах проектирования расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая застройка подключена к магистральным водопроводам с помощью тупиковых сетей водопровода.

Хозяйственно-питьевой водопровод, расположенный в пределах проектируемой территории, обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Технический водопровод

Технический водопровод в границах проектируемой территории отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

Поливочный водопровод

МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск полив территории питьевой водой из системы коммунального водоснабжения не предусматривает.

Полив территории застройки обеспечивается водой не питьевого качества поливочными машинами при заключении договоров со специализированными организациями города.

Водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории имеются существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации, в которые осуществляется отвод бытовых стоков от существующих объектов капитального строительства, с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города.

Газоснабжение

Существующее положение

В границах проектирования расположен подземный газопровод низкого давления. К сетям газоснабжения подключен объект №7 для обеспечения теплоснабжения объекта.

Теплоснабжение

Существующее положение

В границах проектирования отсутствуют существующие сети теплоснабжения.

Электроснабжение

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск:

- КЛ-10 кВ;
- КЛ-0,4 кВ;
- ВЛ-0,4 кВ.

Потребителями электроэнергии являются существующие объекты капитального строительства и наружное освещение улиц.

Сети связи

Существующее положение

Существующие сети связи отсутствуют в границах проектируемой территории. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

Телефонизация

Согласно действующему законодательству РФ – Руководству по строительству линейных сооружений местных сетей связи, утвержденному Минсвязи РФ 21.12.1995 г. и существующих технологических норм – РД 45.120-2000. ВНТП 112-2000, утвержденных Минсвязи 12.10.2000 г. при проектировании вновь строящихся общественных зданий, необходимо предусматривать от 20 до 80 % телефонизацию общественных зданий. Количество радиоточек индивидуального пользования определяется с учетом общественных зданий и нужд ГО.

В целях более эффективного использования существующих АТС требуется их реконструкция с увеличением станционной емкости для обеспечения 100% телефонизации потребителей.

Радиофикация

Радиофикация осуществляется от существующего радиопузла. Радиофикация общественных зданий выполняется от приемников УКВ вещания. Для этой цели на мачте телевизионной антенны устанавливается антенна УКВ вещания. Так как в настоящее время количество пользователей данным видом связи повсеместно сокращается с учетом развития альтернативных видов связи, то скорее всего не потребуется ввод новых сооружений для покрытия данных нагрузок.

Телевидение

Эфирное вещание на территории обеспечивает телевизионная вышка. Территория находится в зоне уверенного приема программ передач. Для приема телевизионных программ предусматривается установка индивидуальных телевизионных антенн типов АТКГ и АТИГ.

Дождевая канализация

Существующее положение

Существующие сети дождевой канализации в границах проектируемой территории проходят по просп. Ленина.

1.3. Зоны с особыми условиями использования территории

При подготовке проекта планировки территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории расположены зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории для осуществления градостроительной деятельности по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах таких зон определяется:

- градостроительными регламентами;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми ак-

тами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Санитарно-защитные зоны

В границах проектируемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

В границах проектируемой территории отсутствуют установленные территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти границы зон с особыми условиями использования территории (согласно данным ЕГРН).

Санитарные разрывы

Санитарный разрыв (СР) является обязательным элементом объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

Санитарные разрывы определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СП 42.13330.2016 и других нормативных документов. По своему функциональному значению СР является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В границах санитарного разрыва не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта устанавливаются согласно таблице 7.1.1. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта, установленные СанПин в проекте планировки территории, соблюдены. Санитарный разрыв от временных парковок перед объектами не устанавливается.

Данным проектом не предусмотрено установление санитарных разрывов.

Санитарно-защитные зоны существующих и проектируемых предприятий и объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека:

Санитарно-защитные зоны производственно-складских объектов V класса – 50 м:

Охранные зоны объектов коммунальной инфраструктуры

В границах территории отсутствуют объекты коммунальной инфраструктуры с устанавливаемыми охранными зонами.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», охранные зоны устанавливаются:

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.

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).

Охранные зоны газораспределительных сетей

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации газораспределительных сетей и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Согласно «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода.

Расстояния по горизонтали (в свету) от инженерных сетей до фундаментов зданий и сооружений:

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

а) от водопровода и напорной канализации — по 5 м с каждой стороны от оси сети;

б) от самотечной канализации (бытовая и дождевая) — по 3 м с каждой стороны от оси сети.

В проекте границы вышеперечисленных зон отображены в соответствии с нормативными документами на чертеже №АЧ-018-24-2.1.ПМТ-3 «Чертеж фактического использования территории».

2. Основные положения проекта межевания территории

Проект межевания территории выполняется в 2 этапа.

- 1 этап: объединение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0304001:3394 и 74:33:0304001:3395, находящихся в частной собственности;

- 2 этап: перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в целях приведения границ земельных участков согласно пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ для исключения изломанности границ и чересполосицы.

Земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0304001:219, 74:33:0304001:2365, 74:33:0304001:245, 74:33:0304001:341, 74:33:0304001:2096, 74:33:0304001:2097, 74:33:0304001:427, 74:33:0304001:3418 и земельный участок с условным номером ЗУ1, образованный 1 этапом проекта межевания территории, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с ПЗЗ.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для существующих и проектируемых объектов капитального строительства, расположенных в пределах проектируемой территории.

Границы земельных участков устанавливаются с учетом градостроительного регламента территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним, а также с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Данным проектом межевания территории не предусмотрено формирование земельных участков для территорий общего пользования.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с ПЗЗ.

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗЗ:

Ц-2 - Зона обслуживания и деловой активности местного значения:

- Минимальный процент застройки: не установлен;
- Максимальный процент застройки: в границах земельного участка – 85;
- Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га.
- Максимальная площадь земельного участка - 5 га.
- Коэффициент плотности застройки: 3,0 (при реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 процентов при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований);
- Минимальные отступы от строения до красной линии: определяются документацией по планировке территории;
- Предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению;
- Озеленение территории земельного участка: не менее 15 процентов.

3. Перечень, сведения о площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

На основании кадастрового плана территории от 27.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-169228630, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0304001, а также сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>, в пределах проектируемой территории на данный момент сформированы земельные участки с различными видами разрешенного использования. Данные о сформированных земельных участках в границах проектируемой территории указаны в Таблице №1. Границы сформированных земельных участков, границы территорий по формам собственности отображены на чертеже №АЧ-018-24-2.1.ПМТ-3 «Чертеж фактического использования территории».

Проектируемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0304001.

Перечень образуемых проектом межевания территории земельных участков приведен в Таблице №2 «Ведомость образуемых земельных участков». образуемые земельные участки отображены на чертеже №АЧ-018-24-1.2.ПМТ-1 «Чертеж межевания территории».

3.1. Способы образования земельных участков

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Перераспределение земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса РФ для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе

образуются земельные участки.

Образование земельных участков, указанных в Таблице №1, осуществить в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

3.2. Образование земельных участков

Проект межевания территории выполняется в 2 этапа.

- 1 этап: объединение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0304001:3394 и 74:33:0304001:3395, находящихся в частной собственности;

- 2 этап: перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в целях приведения границ земельных участков согласно пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ для исключения изломанности границ и чересполосицы.

Земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0304001:219, 74:33:0304001:2365, 74:33:0304001:245, 74:33:0304001:341, 74:33:0304001:2096, 74:33:0304001:2097, 74:33:0304001:427, 74:33:0304001:3418 и земельный участок с условным номером ЗУ1, образованный 1 этапом проекта межевания территории, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Площадь образуемых земельных участков:

ЗУ2=1965 м², ЗУ3=2468 м², ЗУ4=1723 м², ЗУ5=881 м², ЗУ6=1289 м², ЗУ7=1023 м², ЗУ2=1305 м².

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков:

ЗУ2 - 4.6 - Общественное питание;

ЗУ3 - 4.4 - Магазины, 4.2 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), 4.3 - Рынки;

ЗУ4 - 4.2 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));

ЗУ5 - 2.1 - Для индивидуального жилищного строительства;

ЗУ6 - 2.1 - Для индивидуального жилищного строительства;

ЗУ7 - 2.1 - Для индивидуального жилищного строительства;

ЗУ8 - 2.1 - Для индивидуального жилищного строительства;

ЗУ9 - 2.1 - Для индивидуального жилищного строительства;

ЗУ10 - 2.1 - Для индивидуального жилищного строительства.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с ПЗЗ.

Границы образуемых проектом межевания территории земельных участков отображены на чертеже № АЧ-018-24-1.2.ПМТ-1 «Чертеж межевания территории». Перечень, сведения о площади, виды разрешенного использования образуемых земельных участков приведены в Таблице №1 «Ведомость образуемых земельных участков».

3.3. Перечень, сведения о площади и вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Таблица №1

Ведомость образуемых земельных участков

№№ участков	Категория земель	Территориальная зона	Код по классификации	Вид разрешенного использования земельных участков	Адрес (местоположение)	Площадь, м ²	Способ образования земельных участков
Объединение земельных участков, находящихся в частной собственности							
ЗУ1	Земли населенных пунктов	Ц-2	4.6	Общественное питание (основной вид разрешенного	Челябинская область, г. Магнитогорск, просп. Ленина,	1892	Земельный участок образован путем объединения земельных

				использования)	земельный участ- сток 117		частков с кадаст- ровыми номерами 74:33:0304001:339 4 н 74:33:0304001:339 5
Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности							
ЗУ2	Земли населе- ных пунктов	Ц-2	4.6	Общественное питание (основной вид разрешенного использования)	Челябинская об- ласть, г. Магнито- горск, просп. Ленина, земельный участ- сток 117	1965	Земельный участ- сток образован путем перерас- пределения зе- мельного участка с условным номе- ром ЗУ1 и земель, находящихся в государственной или муниципаль- ной собственнос- ти
ЗУ3	Земли населе- ных пунктов	Ц-2	4.4; 4.2; 4.3	Магазины, Объ- екты торговли (торговые цен- тры, торгово- развлекательные центры (ком- плексы)), Рынки (основные виды разрешенного использования)	Челябинская об- ласть, г. Магнито- горск, ул. Рабочая, д.122	2468	Земельный участ- сток образован путем перерас- пределения зе- мельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:219 и земель, находя- щихся в государ- ственной или му- ниципальной соб- ственности
ЗУ4	Земли населе- ных пунктов	Ц-2	4.2	Объекты торго- ли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (ком- плексы)) (основной вид разрешенного использования)	Челябинская об- ласть, г. Магнито- горск, ул. Рабочая, д.120	1723	Земельный участ- сток образован путем перерас- пределения зе- мельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:236 5 и земель, находя- щихся в государ- ственной или му- ниципальной соб- ственности
ЗУ5	Земли населе- ных пунктов	Ж-4	2.1	Для индивиду- ального жилищ- ного строитель- ства (основной вид разрешенного использования)	Челябинская об- ласть, г. Магнито- горск, ул. Рабочая, д.118	881	Земельный участ- сток образован путем перерас- пределения зе- мельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:245 и земель, находя- щихся в государ- ственной или му- ниципальной соб- ственности

ЗУ6	Земли населенных пунктов	Ж-4	2.1	Для индивидуального жилищного строительства (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Рабочая	1286	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:341 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ7	Земли населенных пунктов	Ж-4	2.1	Для индивидуального жилищного строительства (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д.114, 112	1023	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:2096 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ8	Земли населенных пунктов	Ж-4	2.1	Для индивидуального жилищного строительства (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д.114, 112	1305	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:2097 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ9	Земли населенных пунктов	Ж-4	2.1	Для индивидуального жилищного строительства (основной вид разрешенного использования)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 117	930	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:427 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ10	Земли населенных пунктов	Ж-4	2.1	Для индивидуального жилищного строительства (основной вид разрешенного использования)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, земельный участок 119	1318	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:3418 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

4. Установление сервитутов

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса РФ.

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведение изыскательских работ;

3) ведение работ, связанных с использованием недрами.

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным кодексом РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного Кодекса РФ не применяются.

Публичные сервитуты устанавливаются, в том числе, с целью:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьями 39.37 Земельного Кодекса РФ, а именно, с целью размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Данным проектом межевания территории, установление публичных сервитутов не предусмотрено.

Данным проектом межевания территории установление сервитутов не предусмотрено.

5. 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 и муниципальных нужд

Данным проектом межевания не предусмотрено образование 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 и муниципальных нужд.

6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

Площадь – 3,0732 га		
№	X	Y
1	407787,54	1363795,71
2	407790,87	1363924,27
3	407795,95	1363973,66
4	407644,63	1364035,23
5	407642,36	1363864,26
6	407643,37	1363798,12

7. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории
Таблица №3

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2024 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	3,0732	3,0732
2	Территории, подлежащие межеванию	" "	-	1,2899
	В том числе:			
	территории жилой застройки	" "	-	-
	из них:			
	территории многоэтажной застройки	" "	-	-
	территории 4 - 5 этажной застройки	" "	-	-
	территории малоэтажной застройки	" "	-	-
	в том числе:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	" "	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	" "	-	0,6743
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	" "	-	0,6156
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения и объектов транспортной инфраструктуры	" "	-	-
	территории промышленной и коммунально-складской застройки	" "	-	-
	территории общего пользования	" "	-	-
3	Территории, не подлежащие межеванию	" "	-	1,7833
	В том числе:			
	зеленые насаждения общего пользования	" "	-	-
	улицы, дороги, проезды, площади	" "	-	-
	прочие территории общего пользования	" "	-	-

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска

№ 12343-П



Проект межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая

Чертеж межевания территории 1 этап (М 1:1000)

Чертеж межевания территории 2 этап (М 1:1000)

Условные обозначения

Границы проектируемой территории

Декоративные красные линии

Оси улиц

Границы кадастровых номеров территории

Номер кадастрового номера

Границы земельных участков, проектируемых кадастровых участков

Кадастровый номер земельного участка

Границы ОКС, проектируемых кадастровых участков

Кадастровый номер ОКС

Границы земельных участков, проектируемых кадастровых участков

Объекты капитального строительства

Структурные

1. Номер объекта капитального строительства из плана

Вспомогательные объекты

Межевание территории

1 этап: Обозначение земельных участков

Границы образуемых земельных участков

ЗУ1. Условные номера обозначения земельных участков

2 этап: Переносимые земельные участки

Границы образуемых земельных участков

ЗУ2. Условные номера обозначения земельных участков

АИ-018-24-1.2.ПМТ-1

Челябинская область, г. Магнитогорск

Проект межевания территории
города Магнитогорска в границах
просп. Ленина и ул. Рабочая

Чертеж межевания территории
(М 1:1000)

ИП: Чернышев А.А.

Формат А3



Составлено

Система координат - МСК-74

Система высот - Балтийская

Лист	Кол-во	Листов	Норм	Полн	Дата
Рисунки	Чертежи	4	82	15.24	