



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.03.2024

№ 2995 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, и проекта межевания территории в границах улиц Костромской, Книжной

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, пунктом «а» части 4 постановления 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», оповещения администрации города Магнитогорска о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П и проект межевания территории в границах улиц Костромской, Книжной, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.02.2024 №19, с учетом протокола общественных обсуждений от 22.03.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 22.03.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.03.2024 №30, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, и проект межевания территории в границах улиц

Костромской, Книжной, шифр: АП-011.03.2023, выполненную ООО «Меридиан», 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 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 «Меридиан»,
Писареву К.А.

ар

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 изменение типа и параметров застройки с многоквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками на блокированную жилую застройку, от улицы Раздольная до улицы №19, вдоль улицы Книжная с северной стороны и вдоль улицы Золотистая.

Проектом предусматривается взаимовязанное размещение многоквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками, 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 ПЗЗ располагается в следующих территориальных зонах:

1. Жилые зоны:

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

Предусмотренные проектом объекты относятся к основным видам разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, предоставление коммунальных услуг, 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 ПЗЗ:

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 – 1200кв.м;

- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком – 400 кв.м;

- для одного жилого блока блокированного дома – 130кв.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 – 1500кв.м;

- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом - не подлежит установлению.

Население

Численность населения на расчетный срок – 612 чел.

Жилой фонд

Общая площадь для проектируемой застройки составляет – 7,9786 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 16.09.2021 №10059-П утверждена документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П и проект межевания в границах улиц Татьянической, Олимпийская, Брестинская, Земляничная.

Проектом не 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.

- хозяйственно-бытовой канализации напорной 5 м. с каждой стороны от канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

Таблица 1

№ на плане	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 или кадастровый номер/ кадастровый номер объекта капитального строительства	Этажность	Площадь, кв.м. ²	
						Площадь застройки по ЕП РФ, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.
Существующие объекты							
Жилые здания							
1	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74-33-0309001:7669/74-33-0309001:9136	2	149	170

15	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7685/74:33:0309001:9222	2	149	170
16	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7686/74:33:0309001:9210	2	150	170
17	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7687/74:33:0309001:9203	2	149	170
18	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7688/74:33:0309001:9168	2	150	170
19	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7689/74:33:0309001:9223	2	149	170
20	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7690/74:33:0309001:9228	2	150	170
21	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7691/74:33:0309001:9148	2	149	170
22	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7692/74:33:0309001:9149	2	150	170
23	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7693/74:33:0309001:9150	2	149	170
24	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7694/74:33:0309001:9167	2	150	170
25	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7696/74:33:0309001:9170	2	149	222

Проектное предложение

Жилые здания

26	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7893/-	1	-	333
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8601/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8600/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7893/-	1	-	255

	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У38.3/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У38.4/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У38.5/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У38.6/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У38.7/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У38.8/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У38.9/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8390/-	1	-	240
39	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8389/-	1	-	240
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У39.2/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У39.3/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У39.4/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У39.5/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У39.6/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У39.7/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У39.8/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У39.9/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8384/-	1	-	240
40	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8383/-	1	-	240
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У40.2/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У40.3/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У40.4/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У40.5/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У40.6/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У40.7/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У40.8/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3У40.9/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8377/-	1	-	240

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.

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

Плотность застройки в границах проектирования составила – 34414,4 кв.м.

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Застройка общественного назначения, в том числе учреждениями и предприятиями обслуживания располагается вне границ проектирования и учтена в утвержденной, в отношении проектируемой территории, документации по планировке территории.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- 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 не предусматривается изменение транспортной инфраструктуры.

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.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Система водоснабжения проектируемой застройки решается прокладкой уличных водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям водоснабжения. В соответствии с письмом МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск №01-11/6625 от 04.09.2020 система водоснабжения проектируемой застройки осуществляется с помощью подключения к внутриплощадочным сетям хоз.питьевого водопровода п. Раздолье (1-я очередь).

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.

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 и напорной хозяйственно-бытовой канализации. Выбор системы водоотведения основывался с учетом существующего рельефа, который по возможности максимально сохраняется. Так как уклон рельефа до улицы №2 сформирован в сторону улицы Татьянической, а оставшая часть территории имеет уклон в сторону улицы Брединской и улицы №19, водоотведение предусмотрено к внутриплощадочным сетям бытовой канализации п.Раздолье (1-очередь), согласно письма МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск №01-11/6625 от 04.09.2020.

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.

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-присоединенных котельных.

2.4.4 Газоснабжение

Расчет потребности природного газа выполнен в соответствии с техническим заданием на подготовку материалов для получения разрешения на использование природного газа в качестве топлива.

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

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

В границах проектирования частично демонтируются участки построенных подземных газопроводов.

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 жилые дома, блокированные жилые дома и наружное освещение улиц и проездов.

Источник электроснабжения - действующая КТП-23Д (КТП-5), в соответствии с техническими №ТУ-ТП-145 от 15.02.2021 ООО "МСК".

Система электроснабжения проектируемой жилой застройки предусматривается от проектируемых ТП 10/0,4 кВ, запитываемых от существующей линии 10 кВ.

Существующая воздушная линия электроснабжения напряжением 10 кВ требует переноса (демонтаж и монтаж) участков сети.

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

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

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

2.4.6 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем или локальную подсыпку территории, при необходимости устройства дренажных систем, их вид и размещение предусмотреть на этапе проектной документации.

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

2.4.7 Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО и КГО, расположение которых не

входит в границы проектирования. Проектное решение, по санитарной очистке территории, разработано в ранее утвержденной документацией по планировке территории. Разработанным проектом решение по санитарной очистке не корректируются.

Расчетное количество контейнеров ТКО принято с значительным запасом 20 ТКО и 2 КГО из расчетных 15.

Расчет количества твердых бытовых отходов для жилой застройки составляет 6393,6 м³/год (16 контейнеров).

Проектом предусмотрено 20 контейнеров ТКО и 2 местами для КГО.

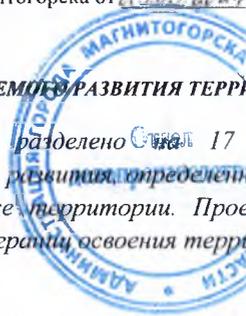
Приложение №2

к постановлению администрации города

Магнитогорска от 29.03.2024 № 2995-11

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Освоение территории микрорайона разделено ~~на~~ ^{на} 17 этапов, соответствующие очередям инвестиционного развития, определенных ранее утвержденной документацией по планировке территории. Проектом не предусматривается изменение очередности и границ освоения территории.



1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории земельного участка, расположенного на землях муниципального образования города Магнитогорска, в южной части Орджоникидзевского района правого берега города Магнитогорска, южнее жилого района Раздолье-1. В восточной части жилой малоэтажной застройки Раздолье-2. Площадь территории в утвержденных границах проектирования – 7,9786 га.

В соответствии с п.п а п.4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 года № 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 целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию приняты решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется.

Границы проектирования определены в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации. В границах двух элементов планировочной структуры (в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории, условные номера элемента планировочной структуры 9 и 11).

Современное использование

Территория в границах проектирования частично освоенная, на территории располагаются жилые объекты 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.

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.

В отношении проектируемой территории постановлением администрации города от 16.09.2021 №10059-П утверждена документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города

Магнитогорска утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П и проект межевания в границах улиц Татьянаичевой, Олимпийская, Брединская, Земляничная.

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 79786 кв.м. (7,9786 га.) из них:

1. Площадь территорий в границах земельных участков, включенных в ЕГРН – 7,9786га.

2. Площадь земельных участков, образованных проектом межевания территории (полностью входящих в границы проектирования) –0,7555 га.

3. Площадь территорий, не подлежащих межеванию – 4,5974 га.

При разработке проекта межевания территорий земельные участки образуются для размещения:

- зданий.

Основные положения проекта межевания территории:

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков из участков, находящихся только в частной собственности заказчика, путем их раздела и перераспределения между собой. Иные земельные участки не участвуют в образовании.

Общее количество образуемых земельных участков – 36, предназначенные для блокированной жилой застройки.

Примечание:

1. 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) (листе 1 шифр: АП-011.03.2023- ПМТ.ОЧ).

Таблица 1

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				
ЗУ36.1	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	399	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0309001:8405 и 74:33:0309001:8404 между собой ¹
ЗУ36.2			200	
ЗУ36.3			200	
ЗУ36.4			356	
ЗУ37.2	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8401
ЗУ37.3			200	
ЗУ37.4	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8400
ЗУ37.5			200	
ЗУ37.6	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8399
ЗУ37.7			200	
ЗУ37.8	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8398
ЗУ37.9			200	
ЗУ38.2	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8395
ЗУ38.3			200	
ЗУ38.4	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8394
ЗУ38.5			200	
ЗУ38.6	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8393
ЗУ38.7			200	
ЗУ38.8	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8391
ЗУ38.9			200	
ЗУ39.2	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация,	200	Раздел земельных участков

ЗУ39.3		Челябинская область, город Магнитогорск	200	74:33:0309001:8388
ЗУ39.4	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8387
ЗУ39.5			200	
ЗУ39.6	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8386
ЗУ39.7			200	
ЗУ39.8	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8385
ЗУ39.9			200	
ЗУ40.2	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8382
ЗУ40.3			200	
ЗУ40.4	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8380
ЗУ40.5			200	
ЗУ40.6	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8379
ЗУ40.7			200	
ЗУ40.8	Блокированная жилая застройка	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	200	Раздел земельных участков 74:33:0309001:8378
ЗУ40.9			200	

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

В отношении проектируемой территории постановлением администрации города от 16.09.2021 №10059-П утверждена документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П и проект межевания в границах улиц Татьянической, Олимпийская, Брединская, Земляничная. В утвержденном проекте межевания территории предусмотрено образование земельных участков, которые после образования относятся к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Проектом не предусматривается изменение данных границ.

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.

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 2

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Территориальная зона	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков ¹	Код по Классификатору
Ж-3	ЗУ36.1	Блокированная жилая застройка	2.3
	ЗУ36.2		
	ЗУ36.3		
	ЗУ36.4		
	ЗУ37.2		
	ЗУ37.3		
	ЗУ37.4		
	ЗУ37.5		
	ЗУ37.6		
	ЗУ37.7		
	ЗУ37.8		
	ЗУ37.9		
	ЗУ38.2		
	ЗУ38.3		
ЗУ38.4			

ЗУ38.5
ЗУ38.6
ЗУ38.7
ЗУ38.8
ЗУ38.9
ЗУ39.2
ЗУ39.3
ЗУ39.4
ЗУ39.5
ЗУ39.6
ЗУ39.7
ЗУ39.8
ЗУ39.9
ЗУ40.2
ЗУ40.3
ЗУ40.4
ЗУ40.5
ЗУ40.6
ЗУ40.7
ЗУ40.8
ЗУ40.9

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 16.09.2021 №10059-П утверждена документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П и проект межевания в границах улиц Татьяначевой, Олимпийская, Брединская, Земляничная.

Таблица 3

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

№	X	Y
1	403793,49	1359923,77
2	403714,49	1359985,23
3	403683,38	1360041,97
4	403492,65	1360386,86
5	402922,66	1360075,06
6	402957,85	1358857,67
7	402966,24	1358853,94

Таблица 4

Перечень координат поворотных точек границ проектирования

№	X	Y
1.	403502.939	1359855.255
2.	403362.417	1359777.575
3.	403122.033	1360212.429
4.	403262.556	1360290.109

