****

ООО «Архивариус»

Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Металлургов, д. 12

archivar.ru

******

**Документация по внесению изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный, Приуральский города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, и проект межевания территории  
в границах просп. Карла Маркса, улиц Дорожная, Посадская, Подольская**

Том III

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

Основная часть проекта

Текстовая часть

Шифр: А-66.1474-23 ПМТ.ТЧ

Заказчик: Индивидуальный предприниматель Карпов Константин Юрьевич

Директор ООО «Архивариус» К.Н. Гребенщиков

Магнитогорск, 2023 г.

***СОСТАВ ПРОЕКТА***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Шифр** | **Масштаб** |
|  | **Проект планировки территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Чертеж планировки территории | А-66.1474-23 ППТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | Текстовая часть |  |  |
|  | Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства | Том I  А-66.1474-23 ППТ.П |  |
|  | Положения об очередности планируемого развития территории | Том I  А-66.1474-23 ППТ.П |  |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры | А-66.1474-23 ППТ.МОП-1 | 1:10 000 |
|  | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети | А-66.1474-23 ППТ.МОП-2 | 1:1 000 |
|  | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории | А-66.1474-23 ППТ.МОП-3 | 1:1 000 |
|  | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам | А-66.1474-23 ППТ.МОП-4 | 1:1 000 |
|  | Вариант планировочного решения застройки территории | А-66.1474-23 ППТ.МОП-5 | 1:1 000 |
|  | Иные материалы для обоснования положений о планировке территории: |  |  |
|  | Схема инженерного обеспечения территории | А-66.1474-23 ППТ.МОП-6 | 1:1 000 |
|  | Поперечные профили улиц | А-66.1474-23 ППТ.МОП-7 | 1:200 |
|  | Текстовая часть | Том II  А-66.1474-23 ППТ.ТЧ |  |
|  | **Проект межевания территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Текстовая часть | Том III  А-66.1474-23 ПМТ.ТЧ |  |
|  | Чертеж межевания территории | А-66.1474-23 ПМТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Чертеж по обоснованию межевания территории | А-66.1474-23 ПМТ.МОП-1 | 1:1 000 |

**Примечания:**

**1** – Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории не представлена в связи с отсутствием на территории размещения объектов капитального строительства и рельефа (согласно п.1 Приказа Министерства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 года №740/пр).

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Главный архитектор проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.Р. Каримова

**Состав участников проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор, главный архитектор ООО «Архивариус», канд. арх., доц., член САР РФ | К.Н. Гребенщиков |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №1, ГАП | Е.С. Левшунова |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №2, ГАП | Д.Р. Каримова |
| Архитекторы | Д.Г. Боровская  Е.М. Михно  Д.М. Табиева  Д.С. Герасева |
| Инженеры-проектировщики | В.В. Измайлова  В.М. Кологорова  А.В. Наливайко  Д.С. Шакшакпаева |
| Инженеры-градостроители | П.В. Гинтер  М.И. Белякова  А.В. Кобякова |
| Кадастровые инженеры | Е.А. Барышева  К.О. Лисихина  Р.М. Мухатметгалин |
| Инженеры технического отдела | Т.Ю. Данилейко |

СОДЕРЖАНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 5](#_Toc145410345)

[1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ 6](#_Toc145410346)

[2. 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 6](#_Toc145410347)

[3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ 7](#_Toc145410348)

[4. 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) 7](#_Toc145410349)

[5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ 7](#_Toc145410350)

**ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу Карпова К.Ю. в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;

- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

- Приказом от 1.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 № 268 (в ред. Приказа Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 15.03.2023 № 102) (далее РНГП);

- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 № 428 (далее ГП);

- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 № 125 (в ред. Решения МгСд от 16.08.2023 № 117) (далее ПЗЗ);

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 № 7 (далее МНГП).

2. Исходные данные из ИСОГД, предоставленные УАиГ администрации города.

3. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании 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.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, представленного Заказчиком.

*Основные положения проекта межевания территории*

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства, для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры местного значения, для определения территории общего пользования.

Межевание территории предусматривается в 1 этап –перераспределение трех смежных земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0316001:3487, 74:33:0316001:3488 и 74:33:0316001:3489 и образование трех смежных земельных участков с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2 и :ЗУ3 (п.1 ст.11.7 ЗК РФ).

**1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

Таблица 1

Ведомость образуемых земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ ЗУ на плане** | **Адрес** | **Площадь, м2** | **Возможные способы образования**  **(уточняется при подготовке межевого плана)** | **Вид разрешенного использования** |
| :ЗУ1 | Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район | 486 | Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0316001:3487, 74:33:0316001:3488 и 74:33:0316001:3489 | Блокированная жилая застройка (2.3) |
| :ЗУ2 | Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район | 519 | Блокированная жилая застройка (2.3) |
| :ЗУ3 | Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район | 530 | Блокированная жилая застройка (2.3) |

Категория земель – земли населенных пунктов.

**2. 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 проекте межевания территории отсутствуют образуемые земельные участки, 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.

*Предложения по установлению сервитутов*

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: 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 существующих границ зон действия сервитутов на проектируемой территории нет.

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

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания проектируемых сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия планируемого сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Проектом не предусматривается установление сервитутов.

**3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Виды разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории указаны в гл.1.

Все земельные участки имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

**4. 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)**

Подготовка проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков не осуществляется.

**5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, 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 – 78491 м2 | | |
| № | X | Y |
| 1 | 403567.93 | 1362962.78 |
| 2 | 403407.89 | 1363246.57 |
| 3 | 403474.55 | 1363283.61 |
| 4 | 403754.93 | 1363292.77 |
| 5 | 403751.18 | 1363065.13 |
| 1 | 403567.93 | 1362962.78 |

*Таблицы координат характерных точек границ земельных участков*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ1   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Площадь – 486 м2  Блокированная жилая застройка (2.3) | | | | № | X | Y | | 1 | 403736.25 | 1363058.58 | | 2 | 403725.59 | 1363052.66 | | 3 | 403705.89 | 1363088.11 | | 4 | 403718.71 | 1363091.35 | | 1 | 403736.25 | 1363058.58 | | :ЗУ2   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Площадь – 519 м2  Блокированная жилая застройка (2.3) | | | | № | X | Y | | 1 | 403725.59 | 1363052.66 | | 2 | 403714.83 | 1363046.68 | | 3 | 403693.55 | 1363084.99 | | 4 | 403705.89 | 1363088.11 | | 1 | 403725.59 | 1363052.66 | |
| :ЗУ3   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Площадь – 530 м2  Блокированная жилая застройка (2.3) | | | | № | X | Y | | 1 | 403682.49 | 1363080.65 | | 2 | 403687.6 | 1363083.49 | | 3 | 403693.55 | 1363084.98 | | 4 | 403714.83 | 1363046.68 | | 5 | 403704.54 | 1363040.96 | | 1 | 403682.49 | 1363080.65 | |  |