



Архитектурно-проектное бюро

ГЛАВПРОЕКТ

ООО «Главпроект», 455001 г.Магнитогорск, пр.К.Маркса, 13, тел.(3519) 43-01-34 e-mail: apb-glav@yandex.ru

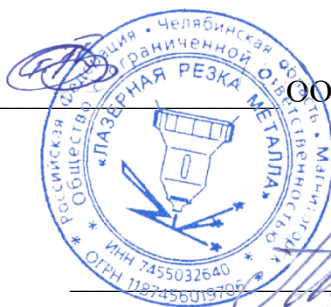
Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
№9895 от 19.08.2013г.

Шифр проекта: Г-1240.09.23- ПМТ

**Проект планировки и проект межевания территории города
Магнитогорска в границах улиц Кирова, Студенческая, Электросети**

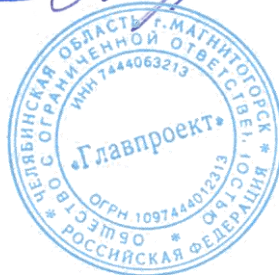
Основная часть проекта межевания территории

Заказчик проекта



ООО «Лазерная резка металла»

Главный инженер проекта



А. А. Ибрагимова

Магнитогорск, 2024 г.

Содержание градостроительной документации

Проект межевания территории

Основная часть проекта / шифр Г-1240.09.23- МТ:

- Текстовая часть;
- Чертеж межевания территории М 1:1000.

Материалы по обоснованию проекта / шифр Г-1240.09.23 — ПМТ:

- Карта (фрагмент) планировочной структуры территорий города;
- Материалы по обоснованию проекта межеванию территории.

Запись главного архитектора

Проект разработан на основании действующих строительных, санитарных и противопожарных норм и правил по их состоянию на 2024 г и обеспечивает безопасную жизнедеятельность при условии соблюдения, указанных в нем мероприятий.

Главный архитектор проекта

Состав участников проекта

Директор ООО «Главпроект»

Главный архитектор проекта

Архитектор



А.А. Хоменко

Р. Ю. Чижик

А. А.Ибрагимова

С.С. Карпенко

Содержание

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания	4
ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
2.1. Основные цели и задачи.....	6
2.3 Зоны с особыми условиями использования территории	8
2.4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат	10
Приложение 1 «Координаты поворотных точек, образуемых и изменяемых земельных участков»	11
Приложение 2 «Координаты поворотных точек устанавливаемых сервитутов»	11

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Кирова, Студенческая, Электросети.

1. Постановление администрации от 24.01.2023 № 547-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Кирова, Студенческая, Электросети»
2. Топогеодезическая съемка №15-23 (М 1:500) территории, выполнена в 2023 году ООО «Главпроект»
3. Кадастровый план территории 03 августа 2022 г. № КУВИ-001/2022-131746461 предоставленная Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Челябинской области

1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Границы земельных участков установлены на основании следующих документов:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Челябинской области от 29 октября 2020 года N 268;
- Генеральным планом г. Магнитогорска, утвержденным постановлением Магнитогорского городского Собрании депутатов (в редакции Решения Магнитогорского городского Собрании депутатов от 25.06.2008 №95(в редакции МГСД от 29.06.2021 № 148) (далее ГП);
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные решением Магнитогорского городского Собрании депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 26.03.2024 №39)) (далее ПЗиЗ);
- Местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска, утвержденными решением Магнитогорского городского Собрании депутатов Челябинской области от 31.01.2023 года №7 (далее МНПП);

1.2. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Орджоникидзевскому району, согласно ПЗиЗ, находится в территориальных зонах ПК-1, ПК-2, ПК-3.

Площадь территории в границах проекта планировки: – 222068 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 18 земельных участков, стоящих на

государственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1316001.

На территории проектирования отсутствуют зеленые насаждения ценных пород.

В настоящее время территория проектирования частично застроена.

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с севера на юг.

Проектируемая территория располагается вне водоохранной зоны. Расстояние от границ проектирования до ближайшего водного объекта (р. Урал) составляет 4,4 км. Согласно Статье 65 ВК РФ (Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы) ширина водоохранной зоны реки протяженностью от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Основные цели и задачи

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

- Образование земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности
- Образование земельных участков путем раздела существующего земельного участка
- Образование земельных участков путем перераспределения существующих земельных участков с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы

2.2. Обоснование принятых решений

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Межевание предусматривается в несколько этапов

Этап 1 – Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ЗК РФ Статья 11.3 (ред. от 14.02.2024).

Этап 2 – образование участков путем перераспределения с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 (ред. от 14.02.2024).

Этап 3 – образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, после строительства РУ-10кВ двухтрансформаторной подстанции 10/0,4кВ (ЗК РФ Статья 11.3 (ред. от 14.02.2024)

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования отображены в таблице 2.2.1

Таблица 2.2.1. Перечень площадей, образуемых и изменяемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков	Площадь образуемого ЗУ, м2	Способ образования
	Этап 1		
ЗУ1	Производственная деятельность (6.0.)	3157	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ2	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	1446	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ3	складские площадки (6.9.1)	5785,5	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ4	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	900	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ5	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	2650	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

ЗУ6	Складские площадки (6.9.1)	3736	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ11	Предоставление коммунальных услуг (трансформаторная подстанция)(3.1.1)	4	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
	Этап 2		
ЗУ7	занимаемый производственной базой	3450	Путем перераспределения земельного участка 74:33:1316001:953 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы
ЗУ8	производственная деятельность	2410	Путем перераспределения земельного участка 74:33:1316001:1488 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы
ЗУ9	Занимаемый нежилым зданием - гаражом, нежилым зданием - гаражом-мастерской, нежилым зданием - автошколой	6634,5	Путем перераспределения земельного участка 74:33:1316001:58и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы
	Этап 3		
ЗУ10	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	44	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Примечание:

- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, "Чертеж межевания территории".
- Перераспределение земельных участков, находящихся частной собственностью, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (п 1.4. ст39.28. ЗК РФ).
- Координаты поворотных точек образуемых земельных участков см. Приложение 1
- Перечень устанавливаемых публичных сервитутов см. табл. 2.2.2

Таблица 2.2.2. Перечень устанавливаемых публичных сервитутов

№ участка на плане, на котором расположен сервитут	№ сервитута на плане	Цели установления сервитута	Площадь, м2
Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	1	эксплуатация, капитальный ремонт объектов электросетевого хозяйства, линейных объектов системы газоснабжения	1020
Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	2	эксплуатация, капитальный ремонт водопроводных сетей	484

- Координаты устанавливаемых сервитутов см. Приложение №2

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные зоны, охранные зоны и регламентированные расстояния до объектов от инженерных сетей:

1) для воздушных линий электропередачи (ВЛ) указаны охранные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов: 2 м - для ВЛ - 0,4кВ, 10 м - для ВЛ - 10кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы), согласно постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160 (ред. от 21.12.2018);

2) регламентированное расстояние от сетей водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 м. по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

3) регламентированное расстояние от сетей канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 м. по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

4) Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

5) Охранная зона от сети газопровода высокого давления составляет 10 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

6) Охранная зона от подземной кабельной линии 0,4кВ составляет 1 м в обе стороны. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

7) Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

8) Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

9) ТКО – радиус 20м (СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям,

эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»);

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений приняты по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблица 12.5.

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении приняты в соответствии по СП 42.13330.2016, таблица 12.6.

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

Таблица 2.3. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№	Координаты	
	X	Y
1	413 601,03	1 369 176,84
2	413 410,65	1 369 583,24
3	412 933,17	1 369 287,99
4	413 084,63	1 368 972,48

Приложение 1

«Координаты поворотных точек, образуемых и изменяемых земельных участков»

№	X	Y
ЗУ1		
37	413104,46	1369229,99
38	413065,68	1369214,10
39	413022,03	1369286,37
40	413034,93	1369295,39
41	413043,12	1369301,12
42	413045,50	1369302,78
43	413070,37	1369271,43
44	413073,00	1369273,51
37	413104,46	1369229,99
ЗУ2		
1	413305,06	1369207,57
2	413302,37	1369218,56
3	413387,40	1369259,99
4	413396,30	1369243,24
1	413305,06	1369207,57
ЗУ3		
3	413387,40	1369259,99
5	413352,15	1369326,23
6	413338,28	1369317,93
7	413352,39	1369297,88
8	413299,08	1369264,86
9	413262,72	1369325,48
11	413251,60	1369318,65
2	413302,37	1369218,56
3	413387,40	1369259,99
ЗУ4		
27	413177,07	1369268,75
26	413158,45	1369298,36
55	413178,71	1369310,45
56	413201,09	1369284,83
27	413177,07	1369268,75
ЗУ5		
14	413178,83	1369342,82
13	413232,16	1369376,43
16	413212,39	1369409,38
10	413210,66	1369412,27
17	413156,66	1369378,27
18	413160,37	1369372,34
14	413178,83	1369342,82
ЗУ6		
12	413210,97	1369291,45
11	413251,60	1369318,65
9	413262,72	1369325,48
13	413232,16	1369376,43
14	413178,83	1369342,82
15	413193,54	1369319,31

12	413210,97	1369291,45
3Y7		
19	413134,82	1369243,64
20	413110,47	1369232,45
21	413087,15	1369263,65
22	413117,66	1369283,10
23	413109,91	1369295,15
24	413124,23	1369304,17
25	413136,02	1369284,96
26	413158,45	1369298,36
27	413177,07	1369268,75
19	413134,82	1369243,64
3Y8		
45	413061,09	1369212,22
46	413040,06	1369200,82
47	412997,01	1369271,90
48	413017,70	1369283,87
39	413022,03	1369286,37
38	413065,68	1369214,10
45	413061,09	1369212,22
3Y9		
28	413379,38	1369166,31
29	413327,45	1369145,53
30	413325,34	1369151,37
1	413305,06	1369207,57
4	413396,30	1369243,24
31	413400,39	1369235,54
32	413403,53	1369225,79
33	413422,78	1369189,75
34	413425,11	1369185,40
35	413425,48	1369184,71
36	413390,72	1369170,79
28	413379,38	1369166,31
3Y10		
40	413034,93	1369295,39
49	413032,39	1369299,02
50	413040,59	1369304,75
41	413043,12	1369301,12
40	413034,93	1369295,39
3Y11		
51	413114,31	1369355,97
52	413113,23	1369357,64
53	413111,55	1369356,56
54	413112,64	1369354,88
51	413114,31	1369355,97

Приложение №2
Координаты устанавливаемых сервитутов

№	X	Y
1		
57	413123,65	1369203,58
37	413104,46	1369229,99
44	413073,00	1369273,51
43	413070,37	1369271,43
42	413045,50	1369302,78
68	413042,80	1369306,19
58	413050,21	1369311,00
59	413054,44	1369305,34
60	413069,14	1369285,06
61	413073,34	1369279,36
62	413074,69	1369280,33
20	413110,47	1369232,45
63	413126,46	1369211,05
64	413147,58	1369223,59
65	413149,90	1369219,84
66	413138,04	1369211,60
67	413136,43	1369209,48
57	413123,65	1369203,58
2		
56	413201,09	1369284,83
55	413178,71	1369310,45
15	413193,54	1369319,31
12	413210,97	1369291,45
56	413201,09	1369284,83