

Индивидуальный предприниматель Чечерина Анастасия Андреевна
ИНН 744409911075 , ОГРНИП 323745600158362

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

ТОМ 1

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Часть I. Основная часть

Шифр: АЧ-018-24-1.1.ПМТ.ПЗ

Пояснительная записка

Заказчик:

В.А. Поляков

Проектировщик:

А.А. Чечерина

г. Магнитогорск, 2024 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Шифр тома	Наименование	Примечание
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
1	АЧ-018-24-1.1.ПМТ.ПЗ	Проект межевания территории. Часть I. Основная часть. Раздел 1. Пояснительная записка	
2	АЧ-018-24-1.2.ПМТ.ГЧ	Проект межевания территории. Часть I. Основная часть. Раздел 2. Графическая часть 1. Чертеж межевания территории (М 1:1000).	
3	АЧ-018-24-2.2.ПМТ.ГЧ	Проект межевания территории. Часть II. Материалы по обоснованию. Раздел 2. Графическая часть 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры (М 1:20000); 2. Схема градостроительного зонирования территории (М 1:5000); 3. Чертеж фактического использования территории (М 1:1000); 4. Координаты поворотных точек образуемых земельных участков.	

Запись главного архитектора проекта

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в отношении территории города Магнитогорска, расположенной в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска, в границах просп. Ленина и ул. Рабочая, 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).

Проект межевания территории выполнен в соответствии Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, градостроительными нормативами, государственными нормами, правилами и стандартами.

Главный архитектор проекта

А.А. Чечерина

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
1. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ	9
1.1. Современное использование территории	9
1.2. Определение параметров объектов коммунальной инфраструктуры	10
1.3. Зоны с особыми условиями использования территории	12
2. Основные положения проекта межевания территории.....	15
3. Перечень, сведения о площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....	16
3.1. Способы образования земельных участков.....	16
3.2. Образование земельных участков	17
3.3. Перечень, сведения о площади и вид разрешенного использования образуемых земельных участков	18
4. Установление сервитутов.....	20
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.....	21
6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ.....	22
7. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории.....	23
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	24

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разработан ИП Чечерина 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 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.

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 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, м ²	Местоположение (адрес) земельного участка	Площадь застройки/ОКС в соответствии с ЕГРН, м ²	Этажность ОКС
1	Общественное питание	74:33:0304001:3394	1792	Челябинская обл., г. Магнитогорск, просп. Ленина, земельный участок 117	327 (74:33:0304001:3324)	1
	Общественное питание	74:33:0304001:3395	100			
2	Торговый комплекс с размещением инженерной инфраструктуры	74:33:0304001:3252	10827	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. просп. Ленина, д. 115	3878 (74:33:0304001:1626)	2
	Общественное использование объектов капитального строительства	74:33:0304001:3252	315	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. просп. Ленина, д. 115	-	-

3	Магазины, торговые комплексы, открытие мини-рынки до 600 кв.м.	74:33:0304001:219	2324,7	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 122	55	1
4	Торговый комплекс с размещением инженерной инфраструктуры	74:33:0304001:2365	1649	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 120	935 (74:33:0304001:2429)	1
5	Под жилую застройку	74:33:0304001:245	856,81	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 118	124	2
	В целях эксплуатации индивидуального жилого дома	74:33:0304001:763	835	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 118		
6	Для строительства индивидуального жилого дома	74:33:0304001:341	1256	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая	143 (74:33:0304001:2116)	1
7	Под жилую застройку, в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	74:33:0304001:2096	992	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 114, 112	123	2
8	Под жилую застройку, в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	74:33:0304001:2097	1184	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 114, 112	48	1
9	Отдельно стоящие одно-семейные дома с прилегающими земельными участками	74:33:0304001:2777	1251	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 112/1	172	2
10	В целях эксплуатации индивидуального жилого дома	74:33:0304001:719	995	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 112, корп. 2	88	1
11	Строительство индивидуального жилого дома	74:33:0304001:3353	787	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 112/ 3	155 (74:33:0304001:3328)	1
	Строительство индивидуального жилого дома	74:33:0304001:3354	536	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 112/ 3		
12	Ведение личного подсобного хозяйства	74:33:0304001:427	880	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 117	65	1
	В целях эксплуатации индивидуального жилого дома	74:33:0304001:3285	496	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д. 117		
13	Эксплуатация жилого дома	74:33:0304001:3418	1273	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Рабочая, земельный участок 119	61 (74:33:0304001:2831)	1
					39 (74:33:0304001:2841)	1
					79 (74:33:0304001:2830)	1
					76 (74:33:0304001:3424)	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 технологический 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 радиоузла. 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 потребуются 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 актами 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	Категори я земель	Территори альная зона	Код по классифи катору	Вид разрешенного использования земельных участков	Адрес (местоположение)	Площадь, м ²	Способ образования земельных участков
Объединение земельных участков, находящихся в частной собственности							
ЗУ1	Земли населен ых пунктов	Ц-2	4.6	Общественное питание (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, просп. Ленина, земельный участок 117	1892	Земельный участок образован путем объединения земельныхучастков с кадастровыми номерами 74:33:0304001:3394 и 74:33:0304001:3395
Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности							
ЗУ2	Земли населен ых пунктов	Ц-2	4.6	Общественное питание (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, просп. Ленина, земельный участок 117	1965	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с условным номером ЗУ1 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ3	Земли населен ых пунктов	Ц-2	4.4; 4.2; 4.3	Магазины, Объек ты торговли (тор говые центры, торгово- развлекательные центры (комплекс ы)), Рынки (основные виды разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д.122	2468	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:219 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ4	Земли населен ых пунктов	Ц-2	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплекс ы)) (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д.120	1723	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:2365 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

ЗУ5	Земли населенных пунктов	Ж-4	2.1	Для индивидуального жилищного строительства (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Рабочая, д.118	881	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:245 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
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, ул. Рабочая, 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 пользованием 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	- "-	-	-

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 (на 3-х листах)	Постановление администрации города Магнитогорска от 27.12.2022 №14273-П «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая»
Приложение № 2 (на 2-х листах)	Постановление администрации города Магнитогорска от 13.09.2024 №9424-П «О внесении изменения в постановление администрации города Магнитогорска от 27.12.2022 №14273-П»
Приложение № 3 (на 3-х листах)	Задание на разработку градостроительной документации «Проект межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая»
Приложение №4 (на 1-м листе)	Выкопировка из кадастрового плана территории от 27.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-169228630



6

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.12.2022

№ 14273 - П

О подготовке проекта межевания
территории города Магнитогорска
в границах просп. Ленина и ул. Рабочая

В целях обеспечения устойчивого развития территории города Магнитогорска, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, определения зон первоочередного инвестиционного развития, в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125, Уставом города Магнитогорска, с учетом заявления Полякова В.А. от 22.12.2022 вход. № ГМУ-УАиГ-03/44 (СИЭР 1646441),

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Полякову В.А. подготовить проект межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая. Границы проектирования принять согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Рекомендовать Полякову В.А. совместно с проектировщиком выполнить задание на разработку документации по планировке территории и согласовать с управлением архитектуры и градостроительства администрации города.
3. Принять предложение Полякова В.А. о финансировании указанного проекта.
4. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Глебова О.В.) осуществить проверку градостроительной документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Беличенко О.С.) в течение трех дней со дня принятия постановления:
 - 1) опубликовать настоящее постановление и приложение в средствах массовой информации;

Вр-1439753

2

2) разместить настоящее постановление и приложение на официальном сайте администрации города в сети Интернет.

6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Курсевич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ 2 (Арутюнян А.В.), СВСиМП, МФЦ
еф

МОНЧ

С
↑

Масштаб: 1:1700

Площадь: 28411 м²

Координаты:

№	X	Y
1	407 785,56	1 363 798,65
2	407 789,29	1 363 924,67
3	407 793,39	1 363 972,02
4	407 646,86	1 364 030,18
5	407 647,23	1 363 803,87

Примечание
Данный чертеж является приложением к постановлению главы города Магнитогорска от 14.12.22 № 1488-П

МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛБЕВ
ДЕЛОПРОВОД

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Поляков В.А.	
И.о. нач. УАиГ	Глебова О.В.		23.12.22	Проект межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая	Страница
Нач. ОТИГП	Иванова Е.Н.		23.12.22		Страниц
Вед. специалист	Арутюнян А.В.		23.12.22		1
					1
					Год
					2022
					г. Магнитогорск Управление Архитектуры и Градостроительства администрации города



Чечерина А.А.
МР № 103 от 14.09.24

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

13.09.2024

№ 9424 - П

О внесении изменения в постановление
администрации города Магнитогорска
от 27.12.2022 №14273-П

Руководствуясь статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Магнитогорска, с учетом заявления Полякова В.А. от 03.09.2024 вход. № УАиГ-01/2955,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в постановление администрации города Магнитогорска от 27.12.2022 №14273-П «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая» (далее – постановление) изменение, приложение к постановлению изложить в новой редакции (приложение).

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Болкун Н.И.) в течение трех дней со дня принятия постановления:

- 1) опубликовать настоящее постановление и приложение к постановлению в средствах массовой информации;
- 2) разместить настоящее постановление и приложение к постановлению на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

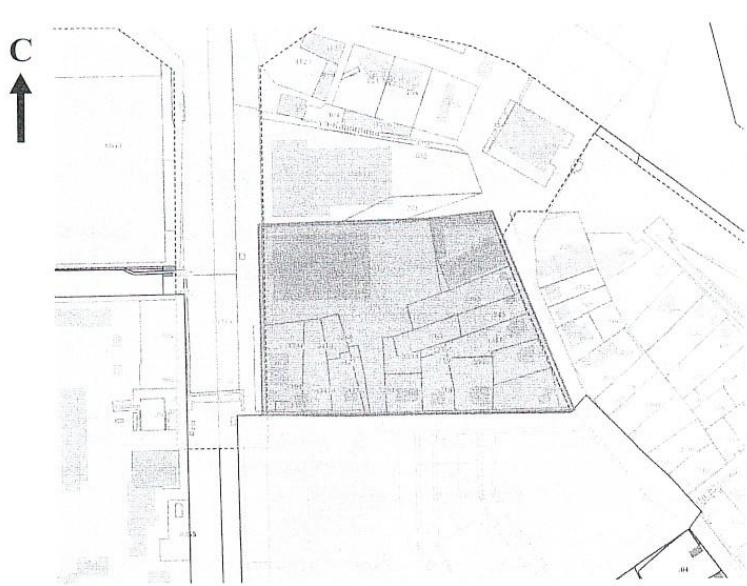
3. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска

С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ-2, СВСиМП, Поляков В.А., Чечериной А.А.
сф

Вр-1919689



Площадь: 30732 м²

Координаты:

№	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

Примечание
 Данный чертеж является приложением к постановлению администрации города Магнитогорска от 13.09.2024 № 9134-П

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Поляков В.А.										
Нач. УАиГ	Хуртин К.С.		13.09.24	Проект межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая Схема границ проектирования <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Страница</th> <th>Страниц</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Год</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">2024</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">г. Магнитогорск Управление Архитектуры и Градостроительства администрации города</td> </tr> </tbody> </table>	Страница	Страниц	1	1	Год		2024		г. Магнитогорск Управление Архитектуры и Градостроительства администрации города	
Страница	Страниц													
1	1													
Год														
2024														
г. Магнитогорск Управление Архитектуры и Градостроительства администрации города														
Нач. ОТиГП	Иванова Е.Н.		13.09.24											
Вед. специалист	Васикова Н.В.		13.09.24											

68 - 1919689

Утверждаю: В.А. Поляков



(подпись)

ЗАДАНИЕ
на разработку градостроительной документации
«Проект межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина и ул. Рабочая»

1. Вид градостроительной документации: проект межевания территории.

2. Заказчик: В.А. Поляков.

3. Разработчик градостроительной документации: Индивидуальный предприниматель Чечерина Анастасия Андреевна (ИП Чечерина А.А.).

4. Цель и задачи выполнения градостроительной документации: Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков:

- 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 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 и виды разрешенного использования образуемых земельных участков определяется проектом межевания территории.

5. Объект градостроительного планирования или застройки территорий, его основные характеристики:

территория г. Магнитогорска, в границах просп. Ленина и ул. Рабочая.

Площадь территории в границах проектирования – 30732 м², в соответствии с постановлением администрации города Магнитогорска от 27.12.2022 №14273-П (в редакции постановления администрации города Магнитогорска от 13.09.2024 №9424-П).

6. Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки градостроительной документации, последовательность и сроки выполнения работы:

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ:

6.1. Проект межевания территории

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

- перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

- перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

- вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, ПЗиЗ.

На чертежах межевания территории отображаются:

- границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых

земельных участков;

-границы зон действия публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включает в себя чертежи, на которых отображаются:

- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- местоположение существующих объектов капитального строительства.

Разработку градостроительной документации осуществлять на актуальной топографической основе масштаба М 1:500, выполненной не ранее двух лет, с учетом сведений государственного реестра недвижимости.

При проектировании руководствоваться Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, СНиП, СП, региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, генеральным планом г. Магнитогорска, ПЗиЗ г. Магнитогорска, экологическими, санитарными и иными нормативами, а также с учетом требований по обеспечению потребностей маломобильных групп населения.

7. Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для разработки градостроительной документации:

Согласно постановления Правительства РФ от 13.03.2020г. №279. «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности», управление архитектуры и градостроительства администрации города предоставляет имеющуюся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности информацию, а именно: актуальную топографическую съемку; в случае наличия объектов на проектируемой территории, относящихся согласно «Перечня сведений, подлежащих засекречиванию министерством экономического развития РФ», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ, к секретным, необходимо предоставить лицензию на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну.

8. Перечень органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, согласовывающих данный вид градостроительной документации:

Управление архитектуры и градостроительства администрации города Магнитогорска.

9. Требования согласовывающих организаций к разрабатываемому виду градостроительной документации:

Разработанную градостроительную документацию Заказчик обязан предоставить на проверку на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в управление архитектуры и градостроительства администрации города в объеме, предусмотренном настоящим заданием. Количество выдаваемых экземпляров градостроительной документации: 1 экземпляр на бумажном и 1 экземпляр на электронном носителе.

Электронный вид: графические материалы в формате xml, сформировав в одну карту с любым количеством слоев с наименованием, соответствующим наименованиям листов проекта, для ФГБУ «Росреестр» информация записывается в формате xml. Наименование карты должно соответствовать наименованию градостроительной документации с пометкой проект и наименованием слоев соответствующих наименованию листов проектной документации.

Разбивочный чертеж красных линий предоставить отдельной картой в формате xml. Материалы, передаваемые на топографической основе, передаются в системе координат МСК- 74.

Текстовые материалы в формате doc, rtf, txt (не более 10Мб).

Также, предоставить координаты образуемых земельных участков, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, красных линий, границы проектирования в формате Excel.

10. Состав и порядок проведения (в случае необходимости) предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий:

В целях выполнения проекта планировки территории необходимо инженерно-геодезических изысканий.

11. Порядок организации проведения согласования и экспертизы градостроительной документации:

В соответствии с п. 5 ст. 46 Градостроительного кодекса РФ, положением №51 МГСД документация по планировке территории подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях.

После проверки проектной документации Управлением архитектуры и градостроительства администрации города, Заказчик обязан представить проектную документацию в УАиГ администрации города в объеме, предусмотренном настоящим техническим заданием и действующим законодательством, с устранением всех замечаний для организации проведения общественных обсуждений.

Подготовку демонстрационных материалов по проекту планировки территории для проведения общественных обсуждений осуществляет проектная организация. Демонстрационный материал представляется на планшетах 1000*1400 мм, в двух экземплярах, а также на электронном носителе не более 10Мб, с содержанием информации установленной положением №51 МГСД. Демонстрационный материал представляет собой текст проекта, обоснование проекта, информационные материалы к проекту, сравнительные таблицы и иные материалы, наглядно отображающие содержание проекта.

По результатам общественных обсуждений проектная организация вносит изменения в проектную документацию в течении 10 календарных дней и передает Заказчику, а также в УАиГ администрации города.

ИП Чечерина А.А.



/А.А. Чечерина /

И.о.начальника УАиГ
администрации г. Магнитогорска

/К.С. Хуртин /

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

На основании запроса от 27.06.2024, поступившего на рассмотрение 28.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1

раздела 1

Всего листов раздела 1: 313

Всего разделов: 12

Всего листов: 5830

« 27 » июня 2024 г. № КУВИ-001/2024-169228630

Номер кадастрового квартала: 74:33:0304001

Площадь кадастрового квартала: 125.84 Га

Общие сведения об объектах недвижимости в кадастровом квартале

Номер п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Адрес	Площадь или основная характеристика	Категория земель	Виды разрешенного использования	Назначение (проектируемое назначение)	Кадастровая стоимость (руб)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	74:33:0304001:6	Земельный участок	Челябинская область, Магнитогорский городской округ, город Магнитогорск, пер Станичный, земельный участок 10	850	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	_____	1007879.65
2	74:33:0304001:7	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Магнитогорск, улица Приозерная, земельный участок 41	800	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	_____	767448
3	74:33:0304001:8	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Магнитогорск, ул Свободы, д 26	868	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	_____	1009059.98
4	74:33:0304001:9	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Магнитогорск, ул Рабочая, д 18	1147	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	_____	1081139.26
5	74:33:0304001:12	Земельный участок	Челябинская область, Магнитогорский Городской округ, город Магнитогорск, улица Приозерная, земельный участок 43	600	Земли населенных пунктов	Под жилую застройку Индивидуальную	_____	576144

полное наименование должности

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

