



Архитектурно-проектное бюро

ГЛАВПРОЕКТ

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

Юридический адрес: 455000 г. Магнитогорск, Ул. Чапаева, 15-2
ОГРН 1097444012313, ИНН 7444063213, КПП 744401001, БИК 047516748, Кор.сч.30101810600000000748,
Р.сч. 40702810290200002868 Магнитогорский филиал ОАО «Челябинвестбанк» г. Магнитогорск.

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-1069.05.22-ПМТ

Проект межевания территории города Магнитогорска в районе улицы Лизы Чайкиной

Основная часть проекта межевания территории

Заказчик проекта

В. А. Злыдарев

Главный архитектор проекта

А. А. Хоменко

Магнитогорск, 2022 г.

Содержание градостроительной документации

Проект межевания территории

Основная часть проекта / шифр Г-1069.05.22-ПМТ:

- Текстовая часть
- Чертеж межевания территории

Материалы по обоснованию проекта / шифр Г-1069.05.22-ПМТ:

- Карта (фрагмент) планировочной структуры территорий города
- Таблицы координат земельных участков
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории

Запись главного архитектора

Проект разработан на основании действующих строительных, санитарных и противопожарных норм и правил по их состоянию на 2022 г. и обеспечивает безопасную жизнедеятельность при условии соблюдения, указанных в нем мероприятий.

Главный архитектор проекта _____ А. А. Хоменко

Состав участников проекта

Директор ООО "Главпроект" _____ Р. Ю. Чижик

Главный архитектор проекта _____ А. А. Хоменко

Архитектор _____ Н. Д. Майсюкова

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
2.2. Обоснование принятых решений.....	6
2.3 Зоны с особыми условиями использования территории.....	8
2.4 Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки.....	9

ПРИЛОЖЕНИЯ:
Приложение «1». Постановление Администрации города Магнитогорска от 08.02.2022 №1412-П «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе улицы Лизы Чайкиной»
Приложение «2». Задание на разработку градостроительной документации о подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе улицы Лизы Чайкиной
Приложение «3». Данные о земельных участках из ЕГРН №КУВИ-001/2022-95637297 от 16.06.2022г.
Приложение «4». Согласования с сетевыми организациями
Приложение «5». Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Основание для разработки градостроительной документации:

- Постановление администрации города Магнитогорска №1412-П от 08.02.2022г. «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе улицы Лизы Чайкиной»
- Задание на разработку градостроительной документации о подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе улицы Лизы Чайкиной

Документация о подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе улицы Лизы Чайкиной разработана ООО «Главпроект». Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

Заказчик проекта — В. А. Злыдарев.

Площадь территории в границах проектирования — 7 797 кв.м. (0,77 га)

Таблица 1. Координаты поворотных точек границ проектирования

№	X	Y
1	414615,35	1370255,51
2	414711,54	1370365,68
3	414676,91	1370392,44
4	414648,96	1370353,85
5	414554,58	1370308,36

Топографическая съемка проектируемой территории выполнена в 2022 году ООО «Недра».

Разработка градостроительной документации является процессом изменения территории на более привлекательную.

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.

Проект межевания территории подготовлен в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление правительства РФ от 20 ноября 2000г № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства;
- Законом Челябинской области № 47-ЗО от 24.08.2006г. «О документации по планировке территории в Челябинской области»;
- Генеральным планом г. Магнитогорска;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;
- Местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска;

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Основные цели и задачи

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

Проектом предусматривается:

1. Образование земельного участка ЗУ1, площадью 1324 кв.м с видом разрешенного использования - производственная деятельность, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1306001:640, площадью 1195 кв.м, с неразграниченными землями для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.
2. Образование земельного участка ЗУ2, площадью 1437 кв.м с видом разрешенного использования – деловое управление, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1306001:2700, площадью 1406,3 с неразграниченными землями для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.2. Обоснование принятых решений

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается пять земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, еще два земельных участка расположены на территории проектирования частично. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1306001.

Согласно кадастровому плану на территории проектирования расположены существующие земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:1306001:6688, 74:33:1306001:6050, 74:33:1306001:640, 74:33:1306001:2700, 74:33:1306001:2448, 74:33:1306001:2449, 74:33:1306001:7054/2.

Территория проектирования административно относится к Орджоникидзевскому району города Магнитогорска, находится в территориальных зонах Ж-4 и ПК-1. В настоящее время территория проектирования частично застроена.

Межевание территории предусмотрено одним этапом:

- Образование земельного участка ЗУ1, площадью 1324 кв.м путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1306001:640, площадью 1195 кв.м, с неразграниченными землями для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — производственная деятельность. Код по классификатору 6.0.

- Образование земельного участка ЗУ2, площадью 1437 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1306001:2700, площадью 1406,3 кв.м с неразграниченными землями для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — деловое управление. Код по классификатору 4.1.

Доступ к образуемым земельным участкам предусмотрен через земельный участок с кадастровым номером 74:33:1306001:7054 (вид разрешенного использования - коммунальное обслуживание).

Таблица 2.2.1 Ведомость площадей образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования	Код по классификатору	Площадь образуемого земельного участка кв.м	Способ образования земельных участков
ЗУ 1	Производственная деятельность	6.0	1324	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1306001:640, площадью 1195 кв.м, с неразграниченными землями для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации
ЗУ 2	Деловое управление	4.1	1437	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1306001:2700, площадью 1406,3 кв.м, с неразграниченными землями для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации

Примечание:

1. Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 2 «Таблицы координат поворотных точек образуемых участков».
2. Категория земель — земли населенных пунктов

Таблица 2.2.2 Поворотные точки образуемых и изменяемых земельных участков и процент застройки

№ ЗУ на плане	Вид разрешенного использования	Код по классификатору	Поворотные точки границ земельных участков	Способ образования земельных участков	Площадь образуемого ЗУ кв.м	Максимальная площадь застройки кв.м	Процент застройки в границах земельного участка	
							Факт	Максимальный
ЗУ 1	Производственная деятельность	6.0	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1306001:640, с неразграниченными землями для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	1324	794,4	24,7	60
ЗУ 2	Деловое управление	4.1	6,7,8,9,10,11,12,13,14,17,18,19,20,21,22,23,24	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1306001:2700, с неразграниченными землями для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, в соответствии с пунктом 2 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации	1437	862,2	20,8	60

Примечание:

1. Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 2 «Таблицы координат поворотных точек образуемых участков».
2. Категория земель — земли населенных пунктов

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны границы охранных зон инженерных сетей и сооружений:

- Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).
- Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).
- Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от узла учета составляет 3 м от края ограждающих 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»

- 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».
- Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей; от Кл-10кВ - 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»

Формирования сервитутов на территории проектирования не предусматривается.

2.4 Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

Проектом межевания территории не предусматривается установление и изменение красных линий.

Приложения