

Документация (1 очередь инвестиционного развития) о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П
в границах ул. Уютная, ул. Преображенская, ш. Западное

ООО «Уралтеплоприбор»

**Документация (I очередь инвестиционного развития)
по внесению изменений в проект планировки территории
западной и юго-западной части города Магнитогорска
(в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная,
южная граница, западная граница города), утвержденный
постановлением администрации города
от 29.06.2012 № 8505-П,
в границах ул. Уютная. Ул. Преображенская, ш. Западное**

Шифр 002-23-01-ПМ.ОЧП

Том IV. Основная часть проекта межевания

Директор ООО «Уралтеплоприбор»

Д.А. Щипакин

Заказчик
Директор ООО «Аспект»

А.В. Сопко

Магнитогорск 2024 г.

Содержание градостроительной документации

Проект планировки территории

Основная часть проекта

Том I шифр 002-23-01-ППТ.ПТО

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства.

Том II шифр 002-23-01-ППТ.ПО

Положения об очередности планируемого развития территории.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж планировки территории	ППТ.ОЧП-1	1:2000

Материалы по обоснованию проекта

Том III шифр 002-23-01 ППТ.МПО

Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города	ППТ.МПО-3	-
2	Схема, отражающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов	ППТ.МПО-4	1:2000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, организации улично-дорожной сети	ППТ.МПО-5	1:2000
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	ППТ.МПО-6	1:2000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	ППТ.МПО-7	1:2000
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	ППТ.МПО-8	1:2000
8	Эскиз застройки территории	ППТ.МПО-9	1:2000

Проект межевания территории

Том IV шифр 002-23-01-ПМ.ОЧП

Основная часть проекта межевания.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории (1 этап)	ПМ.ОЧП-2	1:2000
2	Чертеж межевания территории (2 этап)	ПМ.ОЧП-3	1:2000

Том V шифр 002-23-01-ПМ.МПО

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	План фактического использования территории.	ПМ.МПО-4	1:2000

Документация (1 очередь инвестиционного развития) о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П
в границах ул. Уютная, ул. Преображенская, ш. Западное

Запись о соответствии

Проектная документация соответствует заданию на проектирование, выданным техническим условиям, требованиям действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил и других документов, содержащих установленные требования.

Главный инженер проекта _____ Е.А. Паньков

Состав участников проекта

Архитектор: Е.А. Мустафина

Главный инженер проекта: Е.А. Паньков

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	8
ГЛАВА 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.....	9
<i>Приложение 1</i>	
<i>Таблица 1 - Перечень образуемых земельных участков (1 этап).....</i>	<i>10</i>
<i>Приложение 2</i>	
<i>Таблица 2 - Перечень образуемых земельных участков (2 этап).....</i>	<i>11</i>

ВВЕДЕНИЕ

Документация разработана ООО «Уралтеплоприбор» по договору совместно с заказчиком ООО «Аспект».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется совместно с проектом планировки территории.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023);
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022);
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 904/пр) (ред. от 31.05.2022);
- СП 113.13330.2012. «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99» (утв. Приказом Минстроя России от 17.04.2015 № 291/пр);
- 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"(с изменениями и дополнениями);
- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населенных пунктах Российской Федерации»;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД от 16.08.2023 № 117) – далее ПЗиЗ;
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7;
- 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»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Федеральным законом "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;
- Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29 октября 2020 года №268 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области» (с изменениями на 15 марта 2023 года);
- Приказом Минстроя России №897/пр, Минспорта России № 1128 от 27.12.2019

(ред. От 28.06.2021) «Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры».

Площадь территории в границах проектирования составляет **6127 кв. м (0,61 га)**.

Проект представлен на топографическом плане М 1:500, выполненной ООО "УралГеоПлюс" в 2020 г.

Проект выполнен на основании следующих сведений и документов:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план Магнитогорского городского округа в редакции от 29.06.2021 №148;

- Проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города). Проект утвержден Постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (шифр: 18-2010-00-ПП, разработанный ООО «Умный дом»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Зеленая, шоссе Западное, Труда. Проект утвержден Постановлением администрации города от 21.05.2014 №6801-П (шифр: 04-2013-00-ПП, разработанный ООО «УралПром-проект»);

- Документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития по проекту 04-2013-00-ПП). Проект утвержден Постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, Труда, утвержденная Постановлением администрации города от 31.07.2023 №7861-П (шифр: 001-23-01, разработанный ООО «Уралтеплоприбор»).

2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города на электронном носителе, в форматах .idf или .dxf.

3. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости) предоставлены филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области:

- Кадастровый план территории из единого государственного реестра недвижимости 06.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-27610619 (номер кадастрового квартала: 74:33:0221001).

4. Правовые документы:

- Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 05.03.2009г. №5028;

- Соглашение о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях индивидуального и малоэтажного строительства;

Документация (1 очередь инвестиционного развития) о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П
в границах ул. Уютная, ул. Преображенская, ш. Западное

5. Сведения о возможностях инженерно-технического обеспечения и технического присоединения, предоставленные эксплуатирующими организациями и собственником сетей.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Документация (1 очередь инвестиционного развития) о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах ул. Уютная, ул. Преображенская, ш. Западное, разработана для определения местоположения границ образуемых земельных участков для:

- блокированной жилой застройки.

В составе проекта межевания разработан чертеж межевания территории с отображением действующих красных линий, границ образуемых земельных участков, условных номеров образуемых земельных участков.

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

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

В соответствии с проектом планировки территория проектирования расположена в территориальных зонах:

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

Территория проектирования расположена в границах категории земель - земли населенных пунктов (кадастровый квартал 74:33:0221001).

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на территории проектирования отсутствуют установленные границы зон с особыми условиями использования территории.

Особо охраняемые природные территории, памятники природы, объекты культурного наследия на территории проектирования отсутствуют.

ГЛАВА 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

В проекте межевания предусматривается межевание территории в 2 этапа, в ходе которых образуются земельные участки:

1 этап – образование вспомогательных земельных участков, на основе которых будут образованы итоговые земельные участки;

2 этап – образование итоговых земельных участков.

Сведения о вспомогательных земельных участках приведены в таблице 2 (см. приложение 1 и «Чертеж межевания территории (1 этап)»).

Каталоги координат характерных точек границ вспомогательных земельных участков приведены в таблице 4 (см. приложение 3).

Сведения об итоговых образуемых земельных участках приведены в таблице 3 (см. приложение 2 и «Чертеж межевания территории (2 этап)»).

Каталоги координат характерных точек границ образуемых земельных участков приведены в таблице 5 (см. приложение 4).

Приложение 1

Таблица 1 - Перечень образуемых земельных участков (1 этап)

№ участка на чертеже межевания	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
1в	Блокированная жилая застройка	6127	Объединение земельных участков 74:33:0221001:1016, 74:33:0221001:1017, 74:33:0221001:1018, 74:33:0221001:1019, 74:33:0221001:171 (или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом)

Приложение 2

Таблица 2 - Перечень образуемых земельных участков (2 этап)

№ участка на чертеже межевания	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
1	Блокированная жилая застройка (код по классификатору 2.3)	1287	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с условным номером 1в (или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом)
2	Блокированная жилая застройка (код по классификатору 2.3)	1210	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с условным номером 1в (или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом)
3	Блокированная жилая застройка (код по классификатору 2.3)	1210	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с условным номером 1в (или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом)
4	Блокированная жилая застройка (код по классификатору 2.3)	1210	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с условным номером 1в (или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом)
5	Блокированная жилая застройка (код по классификатору 2.3)	1210	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с условным номером 1в (или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом)