



Архитектурно-проектное бюро

**ГЛАВПРОЕКТ**

ООО «Главпроект», 455001г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, 13, тел. (3519) 43-01-34 e-mail: glavproject@rambler.ru

Юридический адрес: 455000 г. Магнитогорск, Ул. Н.Шишка, 34-9  
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

г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д.13

шифр проекта: Г-772.12.19-ПМТ

**Проект планировки и проект межевания территории города  
Магнитогорска в границах улиц 50-летия Магнитки, шоссе  
Западное и ул.Зеленый лог  
(с целью размещения линейного объекта)**

Заказчик проекта

Директор  
МКУ «Управление капитального  
строительства»  
И.ЗМусин

Главный архитектор проекта

А.А.Хоменко

Магнитогорск  
Февраль, 2020 г.

## Содержание градостроительной документации

### Проект межевания территории

#### Основная часть проекта / шифр Г-772.12.19 — ПМТ:

- Текстовая часть;
- Чертеж межевания территории М 1:1000;
- Таблицы координат поворотных точек образуемых участков.

#### Материалы по обоснованию проекта / шифр Г-772.12.19 — ПМТ:

- Карта (фрагмент) планировочной структуры территорий города\*;
- Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)\*;
- Схема границ зон с особыми условиями использования\*;
- Поперечные профили улиц и проездов\*;

\* Данные листы см. в Материалах по обоснованию проекта планировки территории / шифр Г-772.12.19 — ППТ, Графической части.

### Запись главного архитектора

Проект разработан на основании действующих строительных, санитарных и противопожарных норм и правил по их состоянию на 2019 г и обеспечивает безопасную жизнедеятельность при условии соблюдения указанных в нем мероприятий.

Главный архитектор проекта \_\_\_\_\_ А.А.Хоменко

#### Состав участников проекта

Заместитель директора ООО «Главпроект»

Р. Ю. Чижик

Главный архитектор проекта

А.А.Хоменко

Архитектор

С.С.Карпенко

## Содержание

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....	4
1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания.....	5
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.....	9

## ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1. Проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в районе улиц 50-летия Магнитки, ш.Западное и ул.Зеленый лог разработан на основании следующих документов и материалов:

2. Постановление администрации города Магнитогорска от 22.08.2019 №10036-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в границах улиц 50-летия Магнитки, шоссе Западное и ул.Зеленый лог (с целью размещения линейного объекта)»

3. Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации

4. Топографическая съемка выполненная НПП «Землемер» в 2019 году.

### **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»;
- 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 выполнен в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом предусматривается:

1. Образование многоконтурного земельного участка ЗУ1 под линейный объект.
2. Изменение границ земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0310001:48 и 74:33:0310001:72.
3. Раздел в измененных границах участков с кадастровыми номерами 74:33:0310001:72, 74:33:0310001:73, 74:33:0310001:125, 74:33:0310001:140.
4. Образование земельных участков ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6
5. Преобразование земельного участка с кадастровым номером 74:33:0310001:49 путем перераспределения.
6. Уточнение местоположения контура земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:3 стоящего на государственном кадастровом учете (занимаемый опорами воздушных линий электропередач 35-220 кв )
7. Изъятие земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0310001:142, 74:33:0310001:139, 74:33:0310001:85, 74:33:0310001:146, 74:33:0310001:147, 74:33:0310001:141, 74:33:0310001:82 для муниципальных нужд
8. Изменение вида разрешенного использования участков с кадастровыми номерами 74:33:0310001:77, 74:33:0310001:133, 74:33:0310001:76, 74:33:0310001:91

### 2.2. Обоснование принятых решений

В границах проектирования расположено 58 земельных участков, 6 земельных участков частично входят в границы проектирования.

Границы образуемого многоконтурного земельного участка ЗУ1 площадью 41886,05 кв.м из не разграниченных земель для размещения линейного объекта устанавливается в соответствии со своим функциональным назначением и сложившейся застройкой, обеспечивают нормируемые условия эксплуатации объектов капитального строительства.

В отношении участка с кадастровым номером 4:33:0310001:49 предусмотрено 2 варианта межевания:

Первый вариант:

**1.** Образование земельного участка ЗУ2 площадью 2392,0 кв.м. путем перераспределения участка с кадастровым номером 74:33:0310001:49 с не разграниченными землями.

Второй вариант

**1 этап.** Образование земельного участка ЗУ7 площадью 2702,8 кв.м из участка с кадастровым номером 74:33:0310001:49 и не разграниченных земель площадью 310,8 кв.м.

**2 этап.** Раздел в измененных границах образованного земельного участка ЗУ7 в результате которого образуется земельный участок ЗУ2 площадью 2392,0 кв.м. и земельный участок 74:33:0310001:72 общего пользования площадью 310,8 кв.м., в отношении последнего предусмотреть изъятие в пользу муниципальных нужд.

Проектом предусматривается образование земельного участка ЗУ2 площадью 2392 кв.м. путем перераспределения участка с кадастровым номером 74:33:0310001:49 с не разграниченными землями. В случае несогласия арендатора с вышеуказанной процедурой предусмотреть раздел в измененных границах образованного участка площадью 2702,8 кв.м (из участка с кадастровым номером 74:33:0310001:49 и земель площадью 310,8 кв.м) , в результате которого образуется земельный участок ЗУ2 площадью 2392,0 кв.м. и земельный участок 74:33:0310001:49 с площадью 310, 8 кв.м. с видом разрешенного использования 12.0(земельные участки общего пользования). Проектом предусматривается изъятие образованного земельного участка 74:33:0310001:49 - для муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ)

В отношении участков с кадастровыми номерами 74:33:0310001:72 и 74:33:0310001:48 предусмотрено 2 варианта межевания:

Первый вариант:

**1 этап.** Изменение границ земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0310001:48 и 74:33:0310001:72 путем перераспределения между этими участками. В результате чего данные земельные участки изменяют свои границы с сохранением исходных площадей и кадастровых номеров.

**2 этап.** Раздел в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0310001:72 в результате которого образуется участок ЗУ3 площадью 1758,90 кв.м. и земельный участок 74:33:0310001:72 площадью 210,6 кв.м. с видом разрешенного использования 12.0(земельные участки общего пользования).

Второй вариант

**1 этап.** Изменение границ земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0310001:48 и 74:33:0310001:72 путем перераспределения между этими участками. В результате чего данные земельные участки изменяют свои границы с сохранением исходных площадей и кадастровых номеров.

**2 этап.** Раздел в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0310001:72 в результате которого образуется земельный участок ЗУ3 площадью 1758,90 кв.м. и 74:33:0310001:72 площадью 210,6 кв.м. с видом разрешенного использования 12.0(земельные участки общего пользования). Проектом предусматривается изъятие образованного земельного участка 74:33:0310001:72- для муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ)

Образование земельных участков ЗУ4 площадью 96,22 кв.м и участок 74:33:0310001:73 площадью 41,78 кв.м., ЗУ5 площадью 173,26 кв.м и участок 74:33:0310001:125 площадью 84,74 кв.м, ЗУ6 площадью 252,41 кв.м и участок 74:33:0310001:140 площадью 153,59 кв.м. предусмотрено путем раздела в измененных границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0310001:73, 74:33:0310001:125, 74:33:0310001:140 соответственно. Проектом предусматривается изъятие образованных земельных участков 74:33:0310001:73, 74:33:0310001:125, 74:33:0310001:140- для муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ).

Также проектом предусмотрено уточнение местоположения контура земельного участка 74:33:0000000:3 стоящего на государственном кадастровом учете (занимаемый опорами воздушных линий электропередач 35-220 кв ) в связи с проектным предложением переноса опоры 35кВ.

Перераспределение земельных участков осуществляется в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ.

Таблица 2.2.1. Ведомость образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемого земельных участков	Площадь, м <sup>2</sup>
ЗУ1	Для размещения линейного объекта	41886,05
ЗУ2	Магазины, аптеки (4.4)	2392
ЗУ3	Автостоянки на отдельном земельном участке (12.0.1)	2067,51
ЗУ4	Парковка перед объектами (12.0.1)	96,22
ЗУ5	Парковка перед объектами (12.0.1)	173,26
ЗУ6	Парковка перед объектами (12.0.1)	252,41

- Границы, координаты и номера образуемых земельных участков приведены на Листе 1 "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 1 «Таблицы координат поворотных точек образуемых земельных участков»  
Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Проектом предусматривается установление границ зон действий сервитута в границах проектирования.

Таблица 2.2.2. Ведомость образуемых сервитутов

№ участка на плане, на котором расположен сервитут	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	Площадь, м <sup>2</sup>
74:33:0000000:9512	Для размещения линейного объекта	15,45
74:33:0000000:9100		531,18
74:33:0000000:10963		273,08
74:33:0000000:10912		353,65
74:33:0000000:11400		82,669
74:33:0310001:113		12,86
74:33:0000000:7858		1646,96
74:33:0000000:10745		1978,46
74:33:0000000:11014		148
74:33:0000000:11569		166,66
74:33:0000000:8836		39,82
74:33:0000000:9441		27,38
74:33:0310001:126		268,54
74:33:0000000:10837		31,49

Таблица 2.2.3 Поворотные точки образуемых и изменяемых земельных участков и коэффициент застройки территории

№ земельного участка на	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков	Поворотные точки границ образуемых земельных участков	Площадь застройки здания, м <sup>2</sup>	Площадь земельных участков, м <sup>2</sup>	Способ образования земельных участков	Коэффициент застройки	
						факт	норма
ЗУ1	Для размещения линейного объекта — дорога	1-52, 53-56, 57 58 201 202, 59 6 203 200, 61 62 206 205, 63 64 204 207, 65-91, 92-95, 98-100, 101-104, 105-109, 110-113, 114-117, 118-124, 125-131, 132-135, 136-139, 140-150, 151-160, 161, 164, 165-168, 169-172, 173-176	-	41886,05	Из земель, находящихся в государственной собственности	0	0,9
ЗУ2	Магазины, аптеки (4.4)	16-23	841,9	2 392	Из земель, находящихся в государственной собственности	1,8	3
ЗУ3	Автостоянки на отдельном земельном участке (12.0.1)	1, 9, 2, 2.1, 3-8		1758,9	Из земель, находящихся в муниципальной собственности	0	3
ЗУ4	Парковка перед объектами (12.0.1)	7,8,10,11		96,22		0	3
ЗУ5	Парковка перед объектами (12.0.1)	10-13		173,26		0	3
ЗУ6	Парковка перед объектами (12.0.1)	12-15		252,41		0	3
:48	Предпринимательство (4.0)	1, 2, 2.1, 9		20		0	3

Примечания:

1) образуемый земельный участок для размещения линейного объекта, расположен на землях общего пользования;

2) образуемый земельный участок ЗУ1 многоконтурный;

3) Категория земель: земли населенных пунктов;

Координаты образуемых и изменяемых земельных участков см. Материалы по обоснованию проекта межевания.

Таблица 2.2.4 Ведомость участков после раздела в измененных границах

№ на плане	Вид разрешенного использования земельных участков	Площадь, м2
:72	Земельные участки общего пользования (12.0)	210,6
:73	Земельные участки общего пользования (12.0)	41,78
:125	Земельные участки общего пользования (12.0)	84,74
:140	Земельные участки общего пользования (12.0)	153,59

Таблица 2.2.5 Ведомость изымаемых земельных участков и объектов

№ на плане	Вид разрешенного использования земельных участков	Площадь, м2
:142	Автостоянки на отдельном земельном участке	2705
:139	Автостоянки на отдельном земельном участке	359
:85	Для размещения объектов транспорта	1222
:146	Для размещения коммунальных, складских объектов	624
:147	Для размещения коммунальных, складских объектов	624
:141	Для размещения коммунальных, складских объектов	630
:82	Для размещения коммунальных, складских объектов	171
:72	Земельные участки общего пользования (12.0)(2 вариант проекта межевания)	210,6
:73	Земельные участки общего пользования (12.0)(2 вариант проекта межевания)	41,78
:125	Земельные участки общего пользования (12.0)(2 вариант проекта межевания)	84,74
:140	Земельные участки общего пользования (12.0)(2 вариант проекта межевания)	153,59
Вид разрешенного использования изымаемых объектов		
:143	- (Объект незавершенного строительства)	63

Таблица 2.2.6 Ведомость участков с устанавливаемым видом разрешенного использования

№ на плане	Вид разрешенного использования земельных участков	Площадь, м2
:77	Земельные участки общего пользования (12.0)	164
:133	Земельные участки общего пользования (12.0)	69
:76	Земельные участки общего пользования (12.0)	340
:91	Земельные участки общего пользования (12.0)	2016
:142	Земельные участки общего пользования (12.0)	2705
:139	Земельные участки общего пользования (12.0)	359
:85	Земельные участки общего пользования (12.0)	1222
:146	Земельные участки общего пользования (12.0)	624
:147	Земельные участки общего пользования (12.0)	624
:141	Земельные участки общего пользования (12.0)	630
:82	Земельные участки общего пользования (12.0)	171

Таблица 2.2.7. Ведомость площадей сервитутов

№ участка на плане, на котором расположен сервитут	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	Площадь, м <sup>2</sup>
74:33:0310001:72	В целях обслуживания и ремонта сетей магистральной теплотрассы	13,06
74:33:0310001:104	В целях обслуживания и ремонта сетей магистральной теплотрассы	16,3
74:33:0310001:74	В целях обслуживания и ремонта сетей магистральной теплотрассы	13
ЗУ1	В целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий сетей	5415,93

### 2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные зоны:

- проектируемый объекта капитального строительства, не запрещенный к размещению на территориях санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами (СанПин 2.2.1/2.1.2361-08 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов") – объекты торговли, местные и транзитные коммуникации, автозаправочные станции.

-существующие и проектируемая ТП – радиусом 10 м (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);;

- ТКО – радиус 20м (СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» и СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» );

– для воздушных линий электропередачи (ВЛ) указаны охранные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов:

– 2 м - для ВЛ-0,4кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы); 10 м – для ВЛ-10кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы); 25м- для для ВЛ-110кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы) согласно СанПиН 2971-84 Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты;

– радиусом 10 м - для ТП 10/0,4кВ (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

– для тепловых сетей – 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей (согласно Приказу от 17 августа 1992 г. N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»);

— расстояние от сетей водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 м.

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.