



Вис

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.06.2022

5934 - П

№

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1087-П, и проект межевания территории в районе тракта Челябинский

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города от 19.08.2020 № 9031-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1087-П, и проекта межевания территории в районе тракта Челябинский» (в редакции от 14.12.2020 №14250-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.08.2020 №95, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1087-П, и проект межевания территории в районе тракта Челябинский, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.01.2022 №6, с учетом протокола общественных обсуждений от 25.02.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 25.02.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.02.2022 №20, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить доработанную документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1087-П, и проект межевания территории в районе тракта Челябинский, шифр: АП-007.12.2020, выполненную ООО «Меридиан», в составе:

Вр-1291325

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) Положения об очередности планируемого развития территории согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) чертеж планировки территории М 1:2000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

4) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

5) проект межевания территории М 1:2000 согласно приложению №5 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Беличенко О.С.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

2) разместить настоящее постановление и приложения к постановлению на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

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

Глава города



С.Н. Бердников

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ (Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «Меридиан», Кузьмину Ю.А.

еф

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории

В границах проектируемой территории планируемые к размещению объекты предусмотрены ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Проектом предусматривается изменение ранее запланированного объекта станции тех. обслуживания (9) на размещение магазина розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1333001:734.

В том числе проектом запланировано размещение объектов складского назначения различного профиля (холодного склада), на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1333001:645. Возможность размещения данного объекта будет определена разработкой дополнительного проекта планировки территории, с определением нагрузок необходимых для функционирования данных объектов.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующих территориальных зонах:

1. Зоны специального назначения:

- Зона, предназначенная для размещения кладбищ (СН-1);

2. Зоны производственного использования:

- зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов (ПК-4);

3. Зоны рекреационного назначения:

- Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-3);

4. Зоны сельскохозяйственного использования:

- Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1).

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Планируемые к размещению объекты располагаются на проектируемой территории в соответствии с действующими ПЗиЗ в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV - V классов, с кодовым обозначением территориальной зоны ПК-4.

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов.

Коэффициент плотности застройки - 2,4

Озеленение территории - не менее 15 процентов от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 15 процентов от площади земельного участка.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Ранее установленный профиль в красных линиях сохраняется.

При проектировании транспортной схемы, в границах красных линий, был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе, структура и параметры остались прежними.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости в отношении территории проектирования зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ:

- трансформаторные подстанции 10/04 кВ (ТП) - 10 м.

- ГРПБ, ГРПШ – 10 м.

Санитарно-защитные зоны от иных объектов:

- от складских объектов – 50 метров;

- от АЗС (2 топливораздаточные колонки для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом) – 50 метров;

- от АЗС (3 газозаправочных колонок) – 50 метров;

-от СТО – 50 метров;

- от предприятия V класса опасности – 50 метров;

- от автомайки – 100 метров.

Размеры СЗЗ предприятий определены согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

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 не отклонённом их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 – для ВЛ напряжением 10 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);

в) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений (технические зоны):

Расстояния по горизонтали объектов водоснабжения:

- для сети водоснабжения 5 м. с каждой стороны от водопровода.

Расстояния по горизонтали объектов водоотведения:

- хозяйственно-бытовой канализации самотечной 3 м. с каждой стороны от канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

Код объекта по Единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН)	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ЕГРН	Назначение земельного участка согласно Единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН)	Код по Общероссийскому классификатору объектов недвижимости (ОКООН)	Объект недвижимости по Единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН)	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ЕГРН	Объект недвижимости по Единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН)	Площадь земельного участка, м ²	Площадь участка, м ²	Существующий/планируемый объект
74:32:1333001:618	Административные здания, объекты складов и объектов складского назначения	Административные здания, объекты складов и объектов складского назначения	2.3 2.3.1 4.8.1.1	74:32:1333001:618 74:32:1333001:617 74:32:1333001:619	Административные здания	Административные здания	144,9 287,7 108,6	744,9 # 324,4	Существующий
74:32:1333001:148	Сельскохозяйственные объекты (для использования в целях ведения сельского хозяйства)	Сельскохозяйственные объекты (для использования в целях ведения сельского хозяйства)	4.8.1.1	74:32:1333001:148	1.3 (земельный участок)	Автомобильные стоянки	47,28	391,2	Существующий
74:32:1333001:773	Сельскохозяйственные объекты (для использования в целях ведения сельского хозяйства)	Сельскохозяйственные объекты (для использования в целях ведения сельского хозяйства)	4.8.1.1	74:32:1333001:773	1.3 (земельный участок)	Автомобильные стоянки	74,6	233,6	Существующий
74:32:1333001:129	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов складского назначения (для размещения объектов складского назначения)	Машины, Оборудование, Средства, Двигательные устройства	4.4 4.4 6.8 4.1	74:32:1333001:129 74:32:1333001:771 74:32:1333001:434	Объекты непереносимой собственности	Объекты непереносимой собственности	1080,0 172,0 227,4	1233,6	Существующий
74:32:1333001:658	Автомобильный транспорт	Двигательные устройства, Средства, Ремонтные материалы, Автомобильные шины	4.1 6.8 4.8.1.6 4.8.1.3	74:32:1333001:644	Машины, здания	Административные здания	1080,0	3762,4	Ранее проектируемый
74:32:1333001:734	Автомобильный транспорт	Машины	4.4	74:32:1333001:734	Машины, здания	Объекты складского назначения	800	320,2	Ранее проектируемый
74:32:1333001:653	Автомобильный транспорт	Средства	6.8	74:32:1333001:653	Машины, здания	Объекты складского назначения	400	320,2	Ранее проектируемый
74:32:1333001:26	Под объектами застройки	Ремонт автомобилей	4.8.1.1	74:32:1333001:26	Машины, здания	Объекты складского назначения	400	602,14	Существующий
74:32:1333001:645	Проектируемый участок (земельный участок)	Проектируемый земельный участок	0	74:32:1333001:731 74:32:1333001:732 74:32:1333001:733	Машины, здания	Объекты складского назначения	0	0	Существующий
74:32:1333001:306	И в целях размещения объектов складского назначения	Двигательные устройства	4.1	74:32:1333001:306	Машины, здания	Административные здания	730,9	2818,8	Существующий
74:32:1333001:733	И в целях размещения объектов складского назначения	Машины	-	74:32:1333001:733	Машины, здания	Административные здания	-	-	Существующий
74:32:1333001:718	И в целях размещения объектов складского назначения	Машины	-	74:32:1333001:718	Машины, здания	Административные здания	-	-	Существующий
74:32:1333001:84	И в целях размещения объектов складского назначения	Автомобильные шины, Средства, Ремонтные материалы	4.8.1.3	74:32:1333001:734	Машины, здания	Автомобили	17,3	460,28	Существующий
74:32:1333001:719	И в целях размещения объектов складского назначения	Машины	4.8.1.1	74:32:1333001:719	Машины, здания	Автомобильные стоянки	11,9	193,2	Существующий
74:32:1333001:689	И в целях размещения объектов складского назначения	Улично-дорожная сеть	12.0.1	74:32:1333001:689	Улично-дорожная сеть	Административные здания	-	-	Существующий
74:32:1333001:680	И в целях размещения объектов складского назначения	Улично-дорожная сеть	12.0.1	74:32:1333001:680	Улично-дорожная сеть	Административные здания	-	-	Существующий
74:32:1333001:37	Под объектами застройки	Ремонт автомобилей	4.1	74:32:1333001:37	Машины, здания	Административные здания	1	078,8	Существующий
74:32:000000:1036	земельный участок	Коммерческие объекты	3.1	74:32:000000:1036	Машины, здания	Административные здания	-	-	Существующий
74:32:000000:243	Для строительства объектов складского назначения	Земельный участок (земельный участок)	12.0	74:32:000000:243	Машины, здания	Административные здания	-	-	Существующий
-	-	Средства	6.8	74:32:000000:243	Машины, здания	Административные здания	100	732,04	Ранее проектируемый
-	-	Двигательные устройства	4.1	74:32:000000:243	Машины, здания	Административные здания	154,7	732,04	Ранее проектируемый

1. Приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Мезитиногорск;

2. Условно разрешенный вид использования;

3. Восполнительный вид разрешенного использования;

4. Площадь застройки в соответствии с условно-разрешенным назначением Правил землепользования и застройки города Мезитиногорск, приведенная максимальная высота для зонированного земельного участка, на котором расположен объект;

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не применяется условно (проектируемая зона СЖ-1);

6. Возможность размещения колодезного скважины будет определена разработкой дополнительного проекта планировки территории, о соответствии нагрузке на фундаменты для фундаментов скважины;

7. Категория образования многоквартирной территории (З) уточняется проектной документацией.

2.2. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод - скважины, канализация хозяйственно-бытовая, канализационные выгребы, газопровод, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, воздушная линия электропередачи напряжением 10 кВ, подземная линия связи и бензопровод. В отношении проектируемой территории ранее утвержденными проектами планировки территории, запроектированы инженерные сети.

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации. Существующие сети

проходящие в границах проектирования не корректируются. За исключением сетей, попадающие под размещение транспортной инфраструктуры вдоль проектируемых улиц, предполагаются к переносу.

Проектом предусматривается развитие инженерной инфраструктуры, которое включает размещение новых инженерных сетей и сооружений, организацию зон с особыми условиями использования территории этих объектов.

Выбор проектных инженерных решений производился в соответствии с ранее разработанной проектной документацией по планировке территории и техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных инженерных сетей.

2.2.1 Водоснабжение и водоотведение

При проектировании сетей пожарно-питьевого водопровода был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.2 Ливневая канализация

В границах проектируемой территории ливневая канализация отсутствует. Ранее утвержденными проектами планировки территории, размещение ливневая канализация не предусматривается.

Для удаления дождевых вод на планируемой территории выполнена организация рельефа поверхностного стока в увязке с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий.

2.2.3 Теплогазоснабжение

Планируемый газопровод отражен в соответствии с ранее утверждённым проектом планировки территории.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети газопроводов проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.4 Электроснабжение

Планируемые сети электроснабжения отражены в соответствии с ранее утверждённым проектом планировки территории.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети проходящие в границах проектирования не корректируются.

Сеть воздушной линии электропередач 0,4 кВ, попадающая под размещение транспортной инфраструктуры вдоль проектируемых улиц, предполагается к переносу.

2.2.5 Сети связи

По планируемой территории проходят действующие кабельные сети связи. В случае перспективного развития возможно подключение сетей связи к опорам наружного освещения.

Проектом не предусмотрено проектирование новых и изменение существующих инженерных сетей.

2.3 Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территорий предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для строительства и благоустройства новых производственно-коммунальных объектов.

2.4 Санитарная очистка

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Правообладателям земельных участков предлагается заключить договор на вывоз и размещение бытовых отходов и мусора, а также ассенизаторские услуги со специализированной компанией, выбранной ими самостоятельно.

Приложение № 2
к постановлению администрации города
от 16.06.2024 № 5854-17



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планируется проектирование объектов капитального строительства в одну очередь инвестиционного развития определенного земельного участка, либо уточняется проектом организации строительства.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории, расположенного на землях муниципального образования города Магнитогорска, в Орджоникидзевском районе Левобережной части города Магнитогорска, южнее Левобережного кладбища. Площадь территории в утвержденных границах проектирования – 14,8277 га.

Современное использование

Территория в границах проектирования в большей части застроена, восточная часть территории неосвоенная, свободна от объектов капитального строительства.

Согласно топографической съемки на проектируемой территории расположены нежилые здания, сооружения, инженерные коммуникации: водопровод, канализация, газопроводы, сети связи, линии электропередачи.

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости в границах проектирования располагаются только земельные участки, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством. Земельные участки, границы которых необходимо уточнить отсутствуют.

Земельные участки под существующими объектами, расположенными в границах проектирования, по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), образованы.

Информация о границах земельных участков, объектов капитального строительства, сооружений, кадастровых кварталов, зон с особыми условиями использования территории в проекте отображены на основе кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Таблица 1
Сведения Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства/сорушение	Назначение/наименование	Дополнительная информация
Кадастровый квартал 74:33:1333001 КПТ «16» декабря 2020 г. № 7400/101/18-562145								
1	74:33:1333001:724	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, №5/3	авторемонтный комплекс	2 396	учтенный	-	Нежилое здание стр.	Стр., теплица, нежилое
2	74:33:1333001:725	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, №5/3	авторемонтный комплекс	204	учтенный	-	-	-
3	74:33:1333001:84	Челябинская область, г. Магнитогорск, тракт Челябинский, 5	нежилое здание - автомойка	1 350	Ранее учтенный	74:33:1333001:724	1.1. Сооружения электроэнергетики	Здание автомойки и ТП
	74:33:1333001:18	Челябинская обл, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, по Челябинскому тракту	Незавершенный строительством объект - АЗС	489	Ранее учтенный	-	-	Здание АЗС с емкостями и колонками, ТП
	74:33:1333001:725	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе кладбища "Левобережное"	ливнейный объект	4	Временный	-	-	воздушные линии электропередачи
3	74:33:1333001:616	Россия, Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Челябинский тракт, 3, корп I	административные здания, объекты складского назначения различного профиля	9 465	учтенный	74:33:1333001:807 74:33:1333001:790	Нежилое здание/ Административное здание Нежилое здание/ склад	-
4	74:33:1333001:718	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в	для целей, не связанных со строительством (для организации въезда-выезда)	851	Временный	-	-	-

		районе Челябинского тракта, 5/3						
5	74:33:1333001:773	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, тракт Челябинский, 1	Автозаправочные станции (условно разрешенный вид использования)	4 117	учтенный	74:33:1333001:746	1.2. сооружения топливной промышленности "Комплекс АГЭС"	-
6	74:33:1333001:18	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н: Орджоникидзевский, по Челябинскому тракту	Незавершенный строительством объект -АЭС	489	учтенный	-	-	-
7	74:33:1333001:719	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, по тракту Челябинский, 3	для строительства АГЭС	1 069	учтенный	-	-	-
8	74:33:1333001:669	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, по Челябинскому тракту,	для целей, не связанных со строительством благоустройство прилегающей территории, гостевая автостоянка	527	учтенный	-	-	-
9	74:33:1333001:680	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, по Челябинскому тракту, 5/2	для целей не связанных со строительством (размещение гостевой стоянки (прилегающей к основному, находящейся в собственности)	2 623	учтенный	-	-	-
10	74:33:1333001:229	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, тракт Челябинский, 5/2	занимаемый нежилым зданием-складом различного профиля и незавершенным строительством, объектом для завершения строительства автостоянки для грузового автотранспорта и автокомплекса с магазином и АБК	15 442	учтенный	74:33:1333001:771 74:33:1333001:634 74:33:1333001:769 (объект незавершенного строительства)	Нежилое здание/ Холодный склад Нежилое здание/ Нежилое здание/	2ТП, ГРС, КПП, нежилое здание 1 эт, нежилое здание 2 эт.

11	74:33:1333001:658	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, № 5/3	авторемонтный комплекс	12 203	учтенный	74:33:1333001:64 6	Нежилое здание/-	-
12	74:33:1333001:659	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, № 5/3	Автостоянки на отдельном земельном участке	7 400	учтенный	-	-	-
13	74:33:1333001:26	Челябинская область, г. Магнитогорск, тракт. Челябинский	под общественную застройку	5 000,23	учтенный	-	-	2 нежилых здания и резервуары
14	74:33:1333001:645	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, 7/1	производственный участок (установка по утилизации резинотехнических изделий)	18 781	учтенный	74:33:1333001:73 1 74:33:1333001:73 3 74:33:1333001:73 2	Нежилое здание/ Производствен ный участок по утилизации резинотехничес ких изделий. Санитарно- техническое сооружение (душевые) Нежилое здание/- Нежилое здание/ Производствен ный участок по утилизации резинотехничес ких изделий. Производствен ный склад	ТП, 2 емкости, 2 нежилых здания

15	74:33:1333001:206	Челябинская область, г. Магнитогорск, пл. Орджоникидзе, по Челябинскому тракту	в целях завершения строительства комплекса базы	3 577	учтенный	-	-	2 стр. здания
16	74:33:1333001:37	Челябинская область, г. Магнитогорск, тракт. Челябинский	Под коммунально-складские объекты	63 127,26	Ранее учтенный	74:33:1333001:244	Нежилое здание/ Овощехранилище	-
	74:33:1333001:635	Челябинская обл, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе кладбища "Левобережное".	размещение временного объекта торгового ряда лотков для продажи вечно - цветочной продукции.	200	Учтенный	-	-	-
17	74:33:0000000:10838	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе от ул. Нестерова до Челябинского тракта, 5/2	линейный объект	1 584	учтенный	74:33:0000000:11835	9) ные сооружения производственного назначения (газопровод высокого давления II категории)/ Газоснабжение помещений с газопользуемым оборудованием автокомплекса с магазином и АБК по адресу г. Магнитогорск, Челябинский тракт, 5/2 строение 2	-
18	74:33:0000000:242	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, территория, прилегающая к кладбищу "Левобережное"	Для строительства здания магазина промтоваров	155 775	учтенный	-	-	-

Проектное решение

Проект межевания территорий разрабатывается для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, для определения территории общего пользования.

Подготовка проекта межевания территории разработана с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства, в том числе и исключения вклинивания земельных участков.

Площадь территории утвержденных границ проектирования 148 277 кв.м. (14,8277 га) из них:

1. Площадь территорий в границах земельных участков, включенных в ЕГРН – 9,6 га проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков путем перераспределения земельных участков и образование из неразграниченных земель.

2. Площадь территорий в границах земельных участков, образованных проектом межевания территории – 2,89га.

4. Площадь территорий, не подлежащих межеванию – 2,32га.

При разработке проекта межевания территорий земельные участки образуются для размещения:

- зданий и сооружений;
- территорий общего пользования

Основные положения проекта межевания территории:

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков из неразграниченных земель и земельных участков.

Общее количество образуемых земельных участков – 7, из них:

1. Образование земельного участка для строительства объекта капитального строительства.

2. Образование земельного участка под существующими объектами капитального строительства.

3. Образование земельных участков (территорий) общего пользования (для размещения линейных объектов улично-дорожной сети и коммуникаций инженерно-технического обеспечения). Образованные земельные участки после образования будут относиться к территориям общего пользования и имуществу общего пользования.

Примечание:

1. Параметры разрешенного строительства определены на основе требований градостроительных регламентов территориальных зон.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛАХ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОСОБЕННОСТЯХ МЕЖЕВАНИЯ

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- обоснование оптимальных размеров образуемых земельных участков;
- определение видов разрешенного использования образуемых земельных участков

в соответствии с проектом планировки и градостроительными регламентами.

При разработке проекта межевания территорий обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним и границ земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет.

- межеванию подлежат земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. К

таким участкам относятся участки для размещения линейных объектов улично-дорожной сети и коммуникаций инженерно-технического обеспечения, площадок общего пользования.

При определении границ земельных участков использовались следующие материалы:

1. Проект планировки территории, включая красные линии и линии градостроительного регулирования.

2. Кадастровые планы территорий: 74:33:1333001 и 74:33:0000000.

Расчет площади земельных участков для объектов

Размер земельного участка устанавливается с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к нему.

Расчет площади и конфигурации земельных участков под проектируемые объекты производились в соответствии с градостроительным регламентом, установленным ПЗиЗ территориальной зоны ПК-4.

Для территориальных зон установлены следующие регламенты:

- минимальный размер земельного участка – 70 кв. м.,

- максимальный размер земельного участка – 10 га.,

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 процентов.

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

Расположение и нумерацию образуемых земельных участков см. «Чертеж межевания территории с указанием границ изменяемых и образуемых земельных участков» (утверждаемая часть) (л. ПМТ.ОЧП-1).

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков Вариант 1

№	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки				
ЗУ1	Магазин	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, №5/3	2 879	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1333001:734, 74:33:1333001:718 и 74:33:1333001:735 ²
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, №5/3	571,9	
ЗУ4	Автомобильные мойки ¹ Заправка транспортных средств ¹	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	2 419,2	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1333001:719 и 74:33:1333001:84
ЗУ5	Склады Деловое управление	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	7 274,3	Из неограниченных земель
ЗУ7 ⁴	Бытовое обслуживание ¹ Ритуальная деятельность Коммунальное обслуживание	Россия, Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Челябинский тракт, 3, корп 1	10 405,6	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:616 с землями не ограниченными ³

Примечание:

1. Условно разрешенный вид использования;

2. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, в целях

исключения вклинивания, вкрапливания земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:735 (между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:734, 74:33:1333001:616 и 74:33:1333001:658). В случае снятия с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:718 имеющий статус временный, перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1333001:734 и 74:33:1333001:735 происходит с землями, не разграниченными;

3. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, в целях исключения, вкрапливания земель между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:719, 74:33:1333001:84, 74:33:1333001:229, 74:33:1333001:616 и между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:616, 74:33:1333001:718, 74:33:0000000:242 и 74:33:0000000:10838. Доступ вкрапленных не разграниченных земель к территории общего пользования отсутствует;

4. Образование земельного участка с условным номером :ЗУ7 будет возможно после внесения изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки.

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Таблица 3

Ведомость образуемых земельных участков Вариант 2

№	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки				
ЗУ1	Магазин	Челябинская, область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, №5/3	2 879	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1333001:734 с неразграниченными землями ¹
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, №5/3	571,9	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:735 с неразграниченными землями ¹
ЗУ4	Автомобильные мойки ¹ Заправка транспортных средств ¹	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	2419,2	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1333001:719 и 74:33:1333001:84
ЗУ5	Склады Деловое управление	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	7 274,3	Из неразграниченных земель
ЗУ7 ²	Бытовое обслуживание ¹ Ритуальная деятельность Коммунальное обслуживание	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Челябинский тракт, 3, корп 1 ¹	10 405,6	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:616 с землями не разграниченными ¹

Примечание:

1. Условно разрешенный вид использования;
2. Земельный участок с кадастровым номером 74:33:1333001:718 имеющий статус временный, снимается с кадастрового учета. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, в целях исключения вклинивания, вкрапливания земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:735 (между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:734, 74:33:1333001:616 и 74:33:1333001:658);
3. Земельный участок с кадастровым номером 74:33:1333001:718 имеющий статус временный, снимается с кадастрового учета. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, в целях исключения вкрапливания, вклинивания земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:735 и земель (между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:616, 74:33:1333001:658, 74:33:0000000:242 и земельным участком с условным номером :ЗУ1).
4. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, в целях исключения вкрапливания земель между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:719, 74:33:1333001:84, 74:33:1333001:229, 74:33:1333001:616 и между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:616, 74:33:1333001:718, 74:33:0000000:242 и 74:33:0000000:10838. Доступ вкрапленных не разграниченных земель к территории общего пользования отсутствует;
5. Образование земельного участка с условным номером :ЗУ7 будет возможно после внесенной изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки.

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

2.2 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 или муниципальных нужд

Таблица 4

Ведомость образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования Вариант 1 и Вариант 2

№	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Площадь, кв. м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки				
ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	1 067,4	Вновь образуемый из неразграниченных земель государственной собственности
ЗУ6	Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	4 289,5	Вновь образуемый из неразграниченных земель государственной собственности

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Предложения по установлению публичных сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом

субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по внутриквартальным проездам общего пользования.

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания проектируемых сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия планируемого публичного сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Установленные публичные сервитуты на территории отсутствуют.

2.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Таблица 5

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Территориальная зона	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков ¹	Код по классификатору ¹
ПК-4	:ЗУ1	Магазин	4.4
	:ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	:ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	:ЗУ4	Автомобильные мойки ² Заправка транспортных средств ²	4.9.1.3 4.9.1.1
	:ЗУ5	Склады Деловое управление	6.9 4.1
	:ЗУ6	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
СН-1	:ЗУ7	Бытовое обслуживание ¹ Ритуальная деятельность Коммунальное обслуживание	3.3 12.1 3.7.1

Примечание:

1. Приведено в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;

2. Условно разрешенный вид использования.

3. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
Территория				
1	Площадь проектируемой территории, всего	га	14,8277	14,8277
2	Территория, подлежащая межеванию	га	0,0	2,8907
2.1	Участков жилых зон	га	0,0	0,0
2.2	Участков общественно-деловых зон, из них образуемые проектом:	га	0	2,3550
2.3	Земельные участки (территории) общего пользования	га	0,0	0,5357
3	Земельные участки на кадастровом плане территории, учтенные в ЕГРН	га	11,1699	9,6165
4	Земли неразграниченной государственной собственности (территории, не подлежащие межеванию)	га	3,6578	2,3205

4. Ведомость координат проекта межевания территории

4.1 Сведения о границах территории в отношении которой утвержден проект межевания территории. Перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

В отношении проектируемой территории утвержденный проект межевания территории отсутствует.

Таблица 6

Перечень координат поворотных точек границ проектирования

№	X	Y
1	408503,09	1371310,69
2	408490,57	1371503,55
3	408419,24	1371768,57
4	408360,14	1371776,03
5	408222,03	1371739,74
6	408113,16	1371735,80
7	408030,21	1371461,24

