



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.06.2022

№ 6230 - П

Об утверждении проекта межевания
территории 150 микрорайона города
Магнитогорска

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 26.10.2020 № 11914-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект межевания территории 150 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.04.2020 №4449-П» (в редакции от 22.04.2022 №4090-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.10.2020 №124, в силу пункта 12 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории 150 микрорайона города Магнитогорска, шифр: МС 001.150-ПМТ, выполненный ООО «Трест Магнитострой», в составе:

- 1) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №1 к настоящему постановлению;
- 2) чертеж межевания. Сводный чертеж, М 1:1000 согласно приложению №2 к настоящему постановлению;
- 3) чертеж межевания территории 1,2,3,4,5,6 этапы, М 1:2000 согласно приложению №3 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 Куревич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

Разослано: Куревич М.В., УАиГ-(Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «Трест Магнитострой»

еф

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным Кодексом РФ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области (далее по тексту РНЧО);
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска (далее по тексту МНГП);
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (далее по тексту ПЗиЗ);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы», актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85;
- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;
- СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
- Правилами устройства электроустановок (ПУЭ 6,7 изд.);
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- Приказом от 17.08.1992 г. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Площадь территории в границах проектирования 365496 кв.м (36,5га).
Площадь территории микрорайона в красных линиях составляет 222900 кв.м (22,29га).

Проект представлен на топографической съемке, выполненной АО "Ростехинвентаризация", актуализирована от 23.06.2019года, система координат МСК-74. Система высот - балтийская.

Проект выполнен на основании:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Генеральный план города Магнитогорска;
 - Правила землепользования и застройки города Магнитогорска;
 - Проект планировки территории «Документация о внесении изменений в проект планировки территории 150 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.04.2020 №4449-П» (шифр: МС 001.150-ППГ-А), утвержденный Постановлением администрации №2185-П от 01.03.2022;
2. Правовые документы:
 - договора о комплексном освоении территории от 30.12.2020г.;
4. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города на электронном носителе в форматах .idf или .dxf;
5. Сведения о возможностях инженерно-технического обеспечения и технического

присоединения ресурсоснабжающими организациями (МП трест «Теплофикация» г.Магнитогорск, МП трест «Водоканал», ЗАО «Магнитогорскгазстрой», МП «Горэлектросеть» г. Магнитогорск).

6. Кадастровый план территории, предоставленный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.12.2020 № 99/2020/367243872;

- кадастровый план территории (кадастровый квартал 74:33:0315001).

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории:

«Документация о внесении изменений в проект планировки территории 150 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.04.2020 №4449-П», утвержденного Постановлением администрации №2185-П от 01.03.2022.

Проектируемая территория площадью 36,5 га расположена в юго-западной части г. Магнитогорска, территориально относится к Орджоникидзевскому району в кадастровом квартале 74:33:0315001.

Проектируемый микрорайон располагается в границах улицы Зеленый Лог, Шоссе Западное, улицы Тевосяна в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска. С севера от территории проектирования располагается зона культовых сооружений (Ц8), с юга располагается зона малоэтажной многоквартирной застройки (Ж3), с запада на территории проектирования примыкает зона развития торговых, торгово-развлекательных функций (Ц4), с востока (вдоль улицы Тевосяна с севера на юг) располагаются зоны: - обслуживания и деловой активности местного значения (Ц2); - малоэтажной многоквартирной застройки (Ж3); - многоэтажной многоквартирной застройки (Ж1).

Согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, территория проектирования относится к территориальной зоне:

Ж.3 - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

В настоящее время территория в границах проектирования представлена объектами капитального строительства, объектами транспортной и коммунальной инфраструктур. На территории предусмотрено образование малоэтажной многоквартирной жилой застройки с образованием земельных участков с характерным для данной зоны назначением.

На территории также располагаются сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

- воздушная линия электропередачи напряжением 10 кВ;
- трансформаторная подстанция;
- воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- подземный газопровод низкого давления;
- сети пожарно-питьевого водопровода;
- сети самотечной канализации.

Согласно кадастровому плану на территории в границах проектирования расположены земельные участки (см. таблицу 1)

Таблица 1.

| № п/п | Кадастровый номер | Назначение | Площадь, га |
|-------|--------------------|---|-------------|
| 1 | 74:33:0315001:2526 | магазины | 0,18 |
| 2 | 74:33:0315001:2562 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 0,8746 |
| 3 | 74:33:0315001:2528 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 4 | 74:33:0315001:2529 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 5 | 74:33:0315001:2530 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |

| | | | |
|----|--------------------|---|--------|
| 6 | 74:33:0315001:2531 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 7 | 74:33:0315001:2532 | Блокированная жилая застройка | 0,0303 |
| 8 | 74:33:0315001:2533 | Блокированная жилая застройка | 0,022 |
| 9 | 74:33:0315001:2534 | Блокированная жилая застройка | 0,022 |
| 10 | 74:33:0315001:2535 | Блокированная жилая застройка | 0,0297 |
| 11 | 74:33:0315001:2536 | Для индивидуального жилищного строительства | 0,0414 |
| 12 | 74:33:0315001:2537 | Для индивидуального жилищного строительства | 0,0414 |
| 13 | 74:33:0315001:2538 | Коммунальное обслуживание | 0,0048 |
| 14 | 74:33:0315001:2539 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка 1В | 0,7170 |
| 15 | 74:33:0315001:2540 | Коммунальное обслуживание | 0,0048 |
| 16 | 74:33:0315001:2541 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 17 | 74:33:0315001:2542 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 18 | 74:33:0315001:2543 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 19 | 74:33:0315001:2544 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 20 | 74:33:0315001:2545 | Земельные участки (территории) общего пользования | 0,1044 |
| 21 | 74:33:0315001:2546 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 22 | 74:33:0315001:2547 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 23 | 74:33:0315001:2548 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 24 | 74:33:0315001:2549 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 25 | 74:33:0315001:2550 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 26 | 74:33:0315001:2551 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 27 | 74:33:0315001:2552 | Блокированная жилая застройка | 0,0297 |
| 28 | 74:33:0315001:2553 | Блокированная жилая застройка | 0,0220 |
| 29 | 74:33:0315001:2554 | Блокированная жилая застройка | 0,0344 |
| 30 | 74:33:0315001:2555 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 31 | 74:33:0315001:2556 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 32 | 74:33:0315001:2557 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 33 | 74:33:0315001:2558 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 34 | 74:33:0315001:2559 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 35 | 74:33:0315001:2560 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | 0,2765 |
| 36 | 74:33:0315001:2561 | многоэтажная жилая застройка с объектами обслуживания населения | 0,3421 |
| 37 | 74:33:0315001:2527 | Коммунальное обслуживание | 0,0048 |
| 38 | 74:33:0315001:2495 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 0,0448 |
| 39 | 74:33:0315001:2525 | Блокированная жилая застройка | 0,0297 |
| 40 | 74:33:0315001:2497 | Блокированная жилая застройка | 0,0255 |
| 41 | 7433:0315001:2498 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 42 | 74:33:0315001:2499 | Блокированная жилая застройка | 0,0255 |
| 43 | 74:33:0315001:2500 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 44 | 74:33:0315001:2501 | Блокированная жилая застройка | 0,0297 |
| 45 | 7433:0315001:2502 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | 0,9228 |
| 46 | 74:33:0315001:2503 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 47 | 7433:0315001:2504 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 48 | 74:33:0315001:2505 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 49 | 74:33:0315001:2506 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 50 | 7433:0315001:2507 | Для индивидуального жилищного строительства | 0,0405 |

| | | | |
|----|---------------------|---|--------|
| 51 | 74:33:0315001:2508 | Для индивидуального жилищного строительства | 0,0405 |
| 52 | 7433:0315001:2509 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 53 | 74:33:0315001:2510 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 54 | 74:33:0315001:2511 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 55 | 74:33:0315001:2512 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 56 | 74:33:0315001:2513 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 57 | 74:33:0315001:2514 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 58 | 74:33:0315001:2515 | Коммунальное обслуживание | 0,005 |
| 59 | 74:33:0315001:2516 | Блокированная жилая застройка | 0,020 |
| 60 | 7433:0315001:2517 | Блокированная жилая застройка | 0,025 |
| 61 | 74:33:0315001:2518 | Блокированная жилая застройка | 0,020 |
| 62 | 74:33:0315001:2519 | Блокированная жилая застройка | 0,025 |
| 63 | 74:33:0315001:2520 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 64 | 74:33:0315001:2521 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 65 | 74:33:0315001:2522 | Блокированная жилая застройка | 0,0204 |
| 66 | 74:33:0315001:2523 | Блокированная жилая застройка | 0,0276 |
| 67 | 74:33:0315001:2524 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | 0,8124 |
| 68 | 74:33:0315001:2496 | Коммунальное обслуживание | 0,0050 |
| 69 | 74:33:0315001:2472 | Земельные участки (территории) общего пользования. Коммунальное обслуживание. | 1,4488 |
| 70 | 74:33:0315001:2473 | Земельные участки (территории) общего пользования. Коммунальное обслуживание. | 0,7149 |
| 71 | 74:33:0315001:2474 | комплексное освоение территории | 2,1853 |
| 72 | 74:33:0315001:2475 | комплексное освоение территории | 4,2451 |
| 73 | 74:33:0315001:2476 | комплексное освоение территории | 1,6025 |
| 74 | 74:33:0315001:2477 | комплексное освоение территории | 5,1834 |
| 75 | 74:33:0315001:2961 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 1,2379 |
| 76 | 74:33:0000000:10745 | Коммунальное обслуживание | 7,1627 |
| 77 | 74:33:0000000:12605 | Коммунальное обслуживание. (Для размещения линейного объекта) | 4,329 |
| 78 | 74:33:0000000:12607 | Коммунальное обслуживание | 1,5225 |
| 79 | 74:33:0000000:1953 | Коммунальное обслуживание (Для стоянок автомобильного транспорта) | 0,1588 |
| 80 | 74:33:0000000:11014 | Коммунальное обслуживание (Линейный объект) | 0,2248 |
| 81 | 74:33:0000000:8836 | Коммунальное обслуживание (Кабельная линия 10кВ) | 0,1042 |
| 82 | 74:33:0000000:11569 | Коммунальное обслуживание.(Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. Для строительства подводящих сетей теплоснабжения, канализации, водоснабжения к 149 мкр.) | 2,0919 |
| 83 | 74:33:0000000:11570 | Коммунальное обслуживание (Для строительства сетей газоснабжения) | 1,9633 |
| 84 | 74:33:0309001:18 | Питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки | 100,00 |

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

Проект межевания территории разрабатывается для застроенной и подлежащих застройке территории в границах красных линий, устанавливаемых в проекте планировки территории. Подготовка проекта межевания разработана с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для проектируемых и сохраняемых объектов капитального строительства.

Основными задачами проекта межевания являются:

- 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.

- 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 «Документация о внесении изменений в проект планировки территории 150 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.04.2020 №4449-П» (шифр: МС 001.150-ППТ-4), утвержденный Постановлением администрации №2185-П от 01.03.2022.

Расчет участков под многоквартирными жилыми домами

Площадь земельных участков под многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями принималась путем расчета размеров земельных участков в кондоминиумах. Расчет размеров земельных участков в кондоминиумах производился на основании СП 30-101-98. Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$С_{норм.к} = S_k \times U_{з.д.}$ где

$S_{норм.к}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

S_k - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$U_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

При определении границ земельного участка предусмотрено включение в его границы всех необходимых для функционирования объекта недвижимого имущества элементов территории: территории под застройку; проезды и пешеходные проходы, ведущие к зданиям и сооружениям; открытые гостевые стоянки, а также стоянки для хранения и временной парковки автомобилей; территории придомового озеленения (10% от площади участка), площадки общего пользования, хозяйственные площадки и детские игровые площадки.

Расчет участков под объектами и проверка на соответствие градостроительным регламентам производились в соответствии с ПЗиЗ. Для территориальной зоны Ж-3: максимальный процент застройки земельного участка – 40%.

Расчет участков под блокированную застройку и для индивидуального жилищного строительства

Границы и размер земельных участков под проектируемую блокированную застройку, для индивидуального жилищного строительства, проектируемые территории общего пользования определены с учетом предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом действующих на момент проектирования Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, задания на проектирование и красных линий.

Параметры образуемых земельных участков:

Размеры земельных участков приняты по заданию на проектирование и соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Проектом предусмотрены следующий диапазон площадей образуемых земельных участков жилой застройки:

1. Для индивидуальной жилой застройки:
- земельные участки площадью от 419 кв.м до 1500 кв.м.
2. Для блокированной жилой застройки (1 блок):
- земельный участок площадью от 201 кв.м до 521 кв.м.

Параметры застройки:

Территория на карте градостроительного зонирования состоит из следующих территориальных зон:

Зона Ж-3. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки;

Процент застройки – 40

Коэффициент плотности застройки – 0,80.

Размеры существующих и планируемых земельных участков соответствуют ПЗЗ.

3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно подлежащим застройке территориям, расположенным в границах проектирования. Подготовка проекта межевания застроенных территорий осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Подготовка проекта межевания разработана с целью:

- определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая инженерное обеспечение, проезды и проходы к ним;
- обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков;
- установления вида разрешенного использования земельных участков.

Проектом предусмотрено образование земельных участков, с учетом утвержденного проекта планировки территории. Границы земельных участков 1D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D, 22D изменены (без изменения площади) согласно утвержденному проекту планировки.

3.1. Перечень и сведения о площади изменяемых и образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков (1 и 2 этапов территориального развития в соответствии с утвержденным проектом планировки территории)

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:2538, 74:33:0315001:2562, 74:33:0315001:2528.

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:2472, 74:33:0315001:2554, 74:33:0315001:2552, 74:33:0315001:2540, 74:33:0315001:2539, 74:33:0315001:2532, 74:33:0315001:2531.

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:2473, 74:33:0315001:2495, 74:33:0315001:2525, 74:33:0315001:2497, 74:33:0315001:2498, 74:33:0315001:2499, 74:33:0315001:2500, 74:33:0315001:2501.

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:2502, 74:33:0315001:2515, 74:33:0315001:2507, 74:33:0315001:2508.

Таблица 2

| Номер на чертеже | | Площадь исходного земельного участка, м2 | Площадь образуемого или изменяемого земельного участка, м2 | Способ образования | Категория земель | Код по классификатору* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска) | | |
|------------------|--|--|--|--|---|---|--|-----|--------------------------------------|
| 2A | | 8746 | 8716 | Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:2562, 74:33:0315001:2528, 74:33:0315001:2538 | земл и населённых пунктов | 2.1.1 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | | |
| 3A | | 276 | 289 | | | 2.3 | Блокированная жилая застройка | | |
| 13A | | 48 | 65 | | | 3.1 | Коммунальное обслуживание | | |
| 6A | | 276 | 289 | Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:2531, 74:33:0315001:2532, 74:33:0315001:2539, 74:33:0315001:2540, 74:33:0315001:2552, 74:33:0315001:2554, 74:33:0315001:2472 | земл и населённых пунктов | 2.3 | Блокированная жилая застройка | | |
| 7A | | 303 | 309 | | | 2.1.1 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | | |
| 1B | | 7170 | 7169 | | | | | | |
| 2B | | 48 | 50 | | | 3.1 | Коммунальное обслуживание | | |
| 7C | | 297 | 319 | | | 2.3 | Блокированная жилая застройка | | |
| 9C | | 344 | 377 | | | | | | |
| 17C | | 14488 | 14413 | | | | | | |
| 1D | | 442 | 442** | | | Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:2495, 74:33:0315001:2525, 74:33:0315001:2497, 74:33:0315001:2498, 74:33:0315001:2499, 74:33:0315001:2500, 74:33:0315001:2501, 74:33:0315001:2473 | земл и населённых пунктов | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 3D | | 297 | 297** | | | | | 2.3 | Блокированная жилая застройка |
| 4D | | 255 | 255** | | | | | | |
| 5D | | 204 | 204** | | | | | | |
| 6D | | 255 | 255** | | | | | | |
| 7D | | 204 | 204** | | | | | | |
| 8D | | 298 | 255 | | | | | | |
| 23D | | 6707 | 6750 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть. Коммунальное обслуживание | | | | |
| | | | | 3.1 | | | | | |
| 9D | | 9228 | 9177 | Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:2502, 74:33:0315001:2515, 74:33:0315001:2507, 74:33:0315001:2508 | земл и населённых пунктов | 2.1.1 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | | |
| 14D | | 405 | 312 | | | 2.3 | Блокированная жилая застройка | | |
| 15D | | 405 | 549 | | | 3.1 | Коммунальное обслуживание | | |
| 22D | | 50 | 50** | | | | | | |

Примечания:

*в соответствии с Приказом от 10.11.2020г №П/0412 ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков

(с изменениями на 16 сентября 2021 года)

**меняется конфигурация (координаты) участка без изменения площади

3.2. Перечень и сведения о площади изменяемых и образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков (3-го, 4-го, 5-го и 6-го этапов территориального развития в соответствии с проектом планировки территории)

Образование земельных участков путем раздела земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:2474, 74:33:0315001:2475, 74:33:0315001:2476, 74:33:0315001:2477 предусмотрено в 6 этапов:

1этап. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2477 с сохранением исходного в измененных границах.

2этап. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2475 с сохранением исходного в измененных границах. Безвозмездная передача земельного участка с условным номером Ндоп.1 для муниципальных нужд.

3этап. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2474 с сохранением исходного в измененных границах.

4этап. Объединение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2474 в измененных границах и земельного участка с условным номером Ндоп.1.

5этап. Объединение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2961 и земельного участка с условным номером Ндоп.3.

6этап. Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:10745 с сохранением исходного в измененных границах.

Таблица 3

| Номер на чертеже | Площадь исходного земельного участка, м2 | Площадь образуемого или изменяемого земельного участка, м2 | Способ образования | Категория земель | Код по классификатору* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска) |
|------------------|--|--|---|--------------------------|------------------------|--|
| 1этап | | | | | | |
| 1F | 51834 | 9183 | Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2477 с сохранением исходного в измененных границах | земли населенных пунктов | 2.1.1 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2F | | 296 | | | 2.3 | Блокированная жилая застройка |
| 3F | | 223 | | | | |
| 4F | | 296 | | | | |
| 5F | | 50 | | | 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| :2477 | | 41786 | | | | - |
| 2этап | | | | | | |
| 1Н | 42451 | 5777 | Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2475 с сохранением исходного в измененных границах | | 2.1.1 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2Н | | 276 | | | 2.3 | Блокированная жилая застройка |
| 3Н | | 204 | | | | |
| 4Н | | 204 | | | | |
| 5Н | | 276 | | | | |
| 15Н | | 48 | | | 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 16Н | | 2429 | | | 12.0.2 | Благоустройство территории |
| Ндоп1 | | 1312 | | | - | Без вида разрешенного использования. В целях |
| :2475 | | | | | 31925 | |

| | | | | | | |
|------------------------|--------------|-------|--|--------------------------|--------|---|
| | | | | | | комплексного развития территории |
| 3этап | | | | | | |
| Ндоп2 | 9474 | 300 | путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2474 с сохранением исходного в измененных границах | земли населённых пунктов | 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| Ндоп4 | | 1182 | | | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |
| Ндоп3 | | 160 | | | - | Без вида разрешенного использования. В целях комплексного развития территории |
| :2474 | | 7832 | | | - | |
| 4этап | | | | | | |
| :2474 | 7832 1312 | 9144 | путем объединения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2474 и земельного участка с условным номером Ндоп1(образован вторым этапом межевания) с сохранением исходного в измененных границах | земли населённых пунктов | - | Без вида разрешенного использования. В целях комплексного развития территории |
| 5этап | | | | | | |
| :2961 | 12379 160 | 12539 | Путем объединения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2961 и земельного участка с условным номером Ндоп3 | земли населённых пунктов | 3.5.1 | Дополнительное, начальное и среднее общее образование |
| 6этап | | | | | | |
| ЗУ1 | 71627 | 12890 | Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:10745 (многоконтурного) с сохранением исходного в измененных границах | земли населённых пунктов | 12.0 | Земельные участки (территория) общего пользования |
| ЗУ2 | | 6019 | | | | |
| ЗУ3 | | 5776 | | | | |
| ЗУ4 | | 2894 | | | | |
| :10745(многоконтурный) | | 44048 | | | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |

*в соответствии с Приказом от 10.11.2020г №П/0412 ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков

(с изменениями на 16 сентября 2021 года)

3.3. 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

Земельный участок с условным номером Ндоп1 (S=1319м²), образованный путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2475 (2этап межевания) с сохранением исходного в измененных границах – безвозмездная передача для муниципальных нужд.

3.4. Перечень и сведения о площади образуемых публичных сервитутов

Перечень и сведения о площади образуемых публичных сервитутов отсутствуют ввиду отсутствия таковых.

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

В результате межевания на территории жилой зоны предусмотрено образование земельных участков с основным видом использования:

- блокированная жилая застройка (код по классификатору 2.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (код по классификатору 12.0);
- коммунальное обслуживание (код по классификатору 3.1);
- малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код по классификатору 12.1.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код по классификатору 3.5.1);
- улично-дорожная сеть (код по классификатору 12.0.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (код по классификатору 8.3).

Земельные участки образуются с категорией земель: земли населённых пунктов.

3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

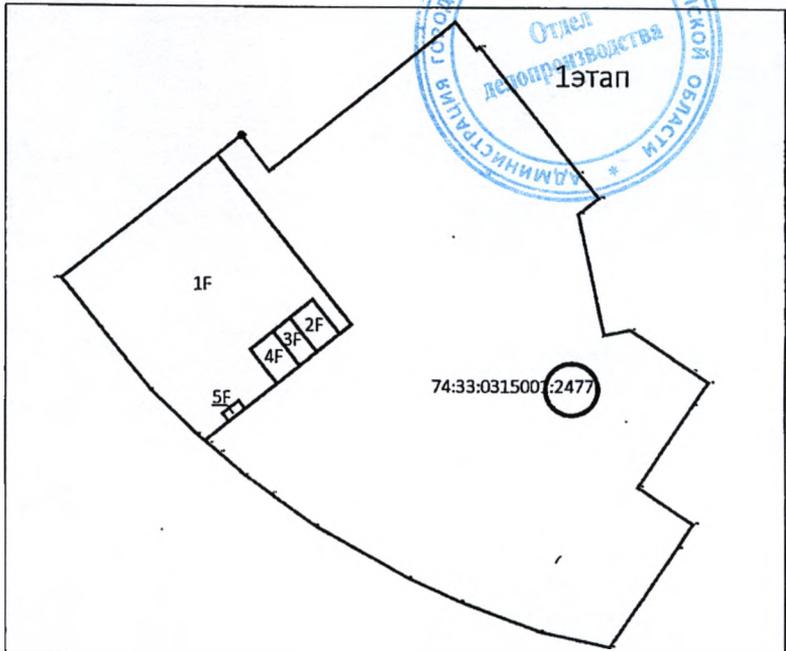
Таблица 4.

| № п.п. | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2022 год | Расчетный срок |
|--------|--|-------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1 | Площадь в границах проектирования – всего | га | 36,5 | 36,5 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию | "- | 6,94 | 10,73 |
| | В том числе: | | | |
| | - территории жилой застройки | | 4,58 | 8,11 |
| | из них: | | | |
| | территории малозэтажной застройки | "- | 4,58 | 8,11 |
| | в том числе: | | | |
| | блокированная жилая застройка | "- | 0,63 | 0,81 |
| | для индивидуального жилищного строительства | "- | 0,00 | 0,15 |
| | малозэтажная многоквартирная жилая застройка | "- | 3,95 | 7,15 |
| | - территории объектов обслуживания микрорайонного значения | "- | 0,22 | 0,22 |
| | - территории объектов обслуживания вне микрорайонного значения | "- | 0,0 | 0,0 |
| | - прочие территории | "- | 2,14 | 2,40 |
| | в том числе: | | | |
| | Благоустройство территории | "- | 2,12 | 2,36 |
| | Земельные участки (территории) общего пользования | "- | 0,024 | 0,039 |
| | Коммунальное обслуживание | "- | 0,024 | 0,039 |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию | га | 29,56 | 25,77 |
| | - территории прилегающих магистральных улиц | "- | 14,78 | 14,78 |
| | - прочие территории | "- | 14,78 | 10,99 |

Перечень характерных точек границ проектирования указан в табл. 5.

Таблица 5 Перечень характерных точек границ проектирования

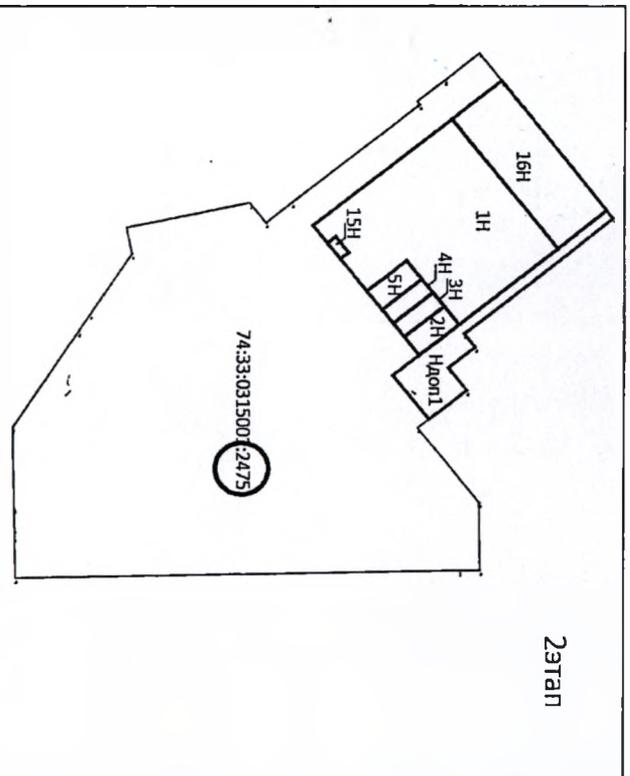
| № | X | Y |
|---|------------|--------------|
| 1 | 404 985,34 | 1 361 544,04 |
| 2 | 404 471,13 | 1 360 900,83 |
| 3 | 404 211,64 | 1 361 127,72 |
| 4 | 404 189,84 | 1 361 159,67 |
| 5 | 404 107,44 | 1 361 527,26 |
| 6 | 404 108,51 | 1 361 582,03 |
| 7 | 404 985,56 | 1 361 567,93 |



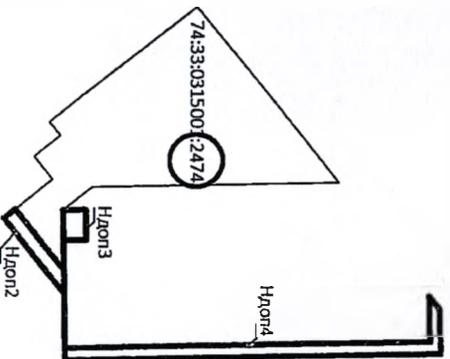
| | | | | | | |
|------------------|--|--|--------------------|------------------|-----------------------|---|
| Номер на чертеже | Площадь исходного земельного участка, м² | Площадь образуемого или изменяемого земельного участка, м² | Способ образования | Категория земель | Код по классификатору | Наименование вида разрешенного использования земельного участка |
|------------------|--|--|--------------------|------------------|-----------------------|---|

| | | | | | | |
|-------|-------|-------|---|--------------------------|-------|---|
| 1этап | | | | | | |
| 1F | 51834 | 9183 | путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2477 с сохранением исходного в измененных границах | земли населённых пунктов | 2.1.1 | Малосэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2F | | 296 | | | 2.3 | Блокированная жилая застройка (1 блок) |
| 3F | | 223 | | | 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 4F | | 296 | | | - | Без вида разрешенного использования. В целях комплексного развития территории |
| 5F | | 50 | | | | |
| :2477 | | 41786 | | | | |

| | | | | | | |
|--|-----------|--------|-------|------|---|------|
| МС 001.150-ПМТ-4 | | | | | | |
| Челябинская обл., г. Магнитогорск Орджоникидзевский район | | | | | | |
| Изм. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Дополнение с внесением изменений в проект межевания территории 150 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.04.2020 N 4449-П. Материалы по обоснованию. | |
| Разработал | Александр | | | | Стадия | Лист |
| | | | | | п | 12 |
| Н.контр. | Горшенина | | | | Чертеж межевания территории. 1,2,3,4,5,6 этапы. М 1:2000 | |
| ГИП | Носова | | | | ООО "Траст Магнитострой" | |



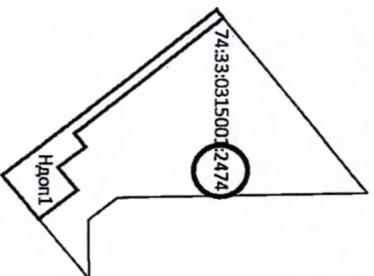
| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-------|--|-------|---|------|--------------------------|-------|------------------|-------------------------------|---|--|---|---|
| Номер на чертеже | | Площадь исходного земельного участка, м ² | | Площадь образуемого или изменяемого земельного участка, м ² | | Список образований | | Категория земель | | Код по классификатору | | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | |
| Затан | | 1Н | 5777 | путьм раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2475 с сохранением исходного в измененных границах | | земли населенных пунктов | 2.1.1 | 2.3 | Емкоевшенная жетива застройка | Многоэтапная многоквартирная жетива застройка | | 2.1.1 | Бва вида разрешенного использования, в Цетлх комплексного развития территорий |
| | | 2Н | 276 | | | | | | | | | | |
| | | 4Н | 204 | | | | | | | | | | |
| | | 5Н | 276 | | | | | | | | | | |
| | | 15Н | 48 | | | | | | | | | | |
| | | 16Н | 2429 | | | | | | | | | | |
| Н доп1 | | 1312 | 1312 | | | | | | | | | | |
| :2475 | | 31925 | 31925 | | | | | | | | | | |
| Имя | Подп. | Лист | № вкл | Подп. | Дата | МС 001.150-ПМТ-4 | | | Лист | 1.3 | | | |



Этап

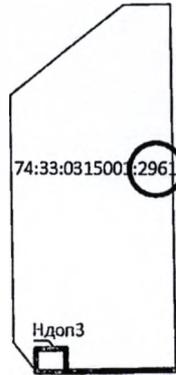
| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------|--|------|---|--|--------------------|--|--------------------------|--|-----------------------|--|---|--|----------|--|
| Номер на чертеже | | Площадь исходного земельного участка, м ² | | Площадь образуемого или изменяемого земельного участка, м ² | | Способ образования | | Категория земель | | Код по классификатору | | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | | | |
| Этап | | Этап | | Этап | | Этап | | Этап | | Этап | | Этап | | | |
| Н/доп2 | 300 | 1182 | 7832 | Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2474 с сохранением исходного в измененных границах | | | | земли населенных пунктов | | 3.1 | | Коммунальное обслуживание Улицно-дворовая сеть | | | |
| Н/доп4 | 160 | 160 | - | | | | | 12.0.1 | | | | | | | |
| Н/доп3 | 7832 | 160 | 7832 | Без вида разрешенного использования. В целях комплексного развития территории | | | | - | | - | | | | | |
| 2474 | 7832 | 160 | 7832 | | | | | - | | - | | | | | |
| Имя, Имя, Фамилия / Лист № док. Подп. Дата | | | | | | | | | | | | МС 001.150-ПМТ-4 | | Лист 1,4 | |

4этап



| Номер на чертеже | | Площадь исходного земельного участка, м ² | | Площадь образуемого или изменяемого земельного участка, м ² | | Способ образования | | Категория земель | | Код по классификатору | | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | |
|------------------|-------|--|------|--|-----|--------------------------|------|------------------|--|--|--|---|------|
| 4этап | | | | | | | | | | | | | |
| 2474 | 7832 | 1972 | 9144 | <p>Путем объединения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2474 и земельного участка с условным номером Н/доп1(образован вторым этапом межевания) с сохранением исходного в измененных границах</p> | | земли населенных пунктов | | | | <p>Без вида разрешенного использования. В целях комплексного развития территории</p> | | | |
| Изм. | Подп. | Уч. | Лист | № | др. | Подп. | Дата | МС 001.150-ПМТ-4 | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | | | | 1.5 |

5этап



| Номер на чертеже | Площадь исходного земельного участка, м² | Площадь образуемого или изменяемого земельного участка, м² | Способ образования | Категория земель | Код по классификатору | Наименование вида разрешенного использования земельного участка |
|------------------|--|--|--|--------------------------|-----------------------|---|
| 5этап | | | | | | |
| :2961 | 12379 160 | 12539 | путем объединения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:2961 и земельного участка с условным номером Ндоп3* | земли населённых пунктов | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование |
| Изм. | Код. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Лист |
| | | | | | | 1.6 |

МС 001.150-ПМТ-4

