



с.х

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.09.2022

9369 - П

№

Об утверждении документации о внесении изменений в проект межевания территории юго-западной части г. Магнитогорска, в границах улиц Янтарная и Мастеров, утвержденный постановлением администрации города от 04.07.2022 №6555-П

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 Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», в силу пункта 12 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект межевания территории юго-западной части г. Магнитогорска, в границах улиц Янтарная и Мастеров, утвержденный постановлением администрации города от 04.07.2022 №6555-П, шифр: Г-997.09.21/1-ПМТ, выполненную ООО «Главпроект», в составе:

- 1) Текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №1 к настоящему постановлению;
- 2) чертеж межевания территории 1 этап, М 1:1000 согласно приложению №2 к настоящему постановлению;
- 3) чертеж межевания территории 2 этап, М 1:1000 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

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в проект межевания территории юго-западной части г. Магнитогорска в границах улиц Янтарная и Мастеров, утвержденный постановлением администрации города от 04.07.2022 №6555-П, заключается в корректировке этапности межевания территории, а также уточнения координатного описания границ земельных участков (добавление смежных точек), на основании п. «а» ч. 4 постановления Правительства РФ от 02.04.2022г. №575.

Согласно Градостроительному кодексу РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Основные цели и задачи разработки проекта межевания территории:

1 этап. Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119 и 74:33:0207003:146 по границам действующей красной линии ул. Янтарная. Образование земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2;

2 этап. перераспределение границ земельных участков с кадастровым номером 74:33:0207003:120 и условным номером :ЗУ2 по границам действующей красной линии ул. Янтарная. Образование земельных участков :ЗУ3 и :ЗУ4.

Согласно Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки территории г. Магнитогорска (далее – ПЗЗ) территория проектирования расположена в территориальной зоне Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки». Градостроительное зонирование отвечает фактическому положению проектируемой территории, внесение изменений в ПЗЗ не требуется.

1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых 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:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;
- Местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска;
- Приказ Федеральной служба государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В Управлении архитектуры и градостроительства администрации города Магнитогорска получены исходные данные для проектирования:

- действующие красные линии;
- топографическая съемка территории М 1:500;
- исполнительные сети, расположенные в границах проектирования;
- границы территориальных зон.

На территории имеется ранее разработанный проект планировки территории «Проект планировки территории и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города)», выполненный ООО «Умный дом» и утвержденный Постановлением

Администрации города Магнитогорска от 29.06.2012 № 8505-П. Проект межевания был выполнен ООО «Главпроект» в 2022г. и утвержден постановлением администрации города от 04.07.2022 №6555-П. Вносятся изменения в ранее утвержденный проект межевания территории в части уточнения этапов для дальнейшей постановки на кадастровый учет.

Согласно кадастровому плану на территории проектирования расположены существующие земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:0207003:117, 74:33:0207003:118, 74:33:0207003:119, 74:33:0207003:120, 74:33:0207003:121, 74:33:0207003:117, 74:33:0207003:122, 74:33:0207003:123, 74:33:0207003:124, 74:33:0207003:125, 74:33:0207003:126, 74:33:0207003:127, 74:33:0207003:128, 74:33:0207003:129, 74:33:0207003:130, 74:33:0207003:599, 74:33:0207003:146, 74:33:0207003:2122. Данные о земельных участках в виде выписки из государственного кадастра недвижимости на кадастровый квартал 74:33:0207003 предоставлены филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Установленные сервитуты в границах проектирования отсутствуют.

В настоящий момент территория полностью застроена индивидуальными жилыми домами и благоустроена.

Образуемые земельные участки формируются с учетом анализа территории и полученных исходных данных.

1.2. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории

Согласно кадастровому плану на территории расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.748).

Ограничения использования земельных участков, входящих в третью подзону: в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории.

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.747). Ограничения использования земельных участков, входящих в четвертую подзону: в границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.749). Ограничения использования земельных участков, входящих в пятую подзону: в границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов.

- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.750). Ограничения использования земельных участков, входящих в шестую подзону: в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Ограничения для использования образуемых земельных участков не

распространяется в связи с отсутствием размещения новых объектов капитального строительства. Образованные земельные участки планируются с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)». Изменяемые земельные участки, а также объекты капитального строительства, расположенные в их границах, не оказывают влияние на безопасность полетов воздушных судов аэродрома «Магнитогорск».

Охранные зоны инженерных коммуникаций и сооружений

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны. Согласно исходным данным, представленным УАиГ г. Магнитогорска на рассматриваемой территории имеются сети:

- Электроснабжения – воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- Водоснабжения – подземный пожарно-питьевой водопровод d-100мм;
- Водоотведения – подземная сеть бытовой канализации d-200мм;
- Газоснабжения – подземные газопроводы низкого давления вдоль южной границы проектирования, а также надземные газопроводы низкого давления, расположенные в границах существующих земельных участков.

Охранные зоны газопроводов

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;
- б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров — с противоположной стороны.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для односторонних газопроводов.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются 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 неотклоненном их положении на расстоянии 2 м для ВЛ напряжением до 1 кВ;

Расстояния по горизонтали (в свету) от инженерных сетей до фундаментов зданий и сооружений:

Согласно табл.12.5 СП 42.13330.2016:

- а) от водопровода и напорной канализации – 5 м в каждую сторону;
- б) от самотечной канализации (бытовая и дождевая) – 3 м в каждую сторону.

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Местоположение проектируемой территории

Территория проектирования расположена с западной стороны города Магнитогорска, в Правобережном районе (жилой район «Нежный») и ограничена:

- с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:0207003:131, 74:33:0207003:132, 74:33:0207003:116;
- с востока – ул. Янтарная;

- с юга – территорией многоквартирного жилого дома по ул. Зеленая, 26;
- с запада – ул. Мастеров.

Окружающая застройка представляет собой с севера, востока и запада индивидуальную жилую застройку, с юга – территория малоэтажных многоквартирных жилых домов.

Территория в границах проектирования составляет 28 617 м².

На территории, в границах проектирования, расположены объекты капитального строительства:

- Индивидуальные жилые дома в количестве 14 шт;
- Улично-дорожная сеть, в т.ч. инженерные коммуникации.

Согласно исходным данным, предоставленным УАиГ г. Магнитогорска на рассматриваемой территории имеются сети:

- Электроснабжения – воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- Водоснабжения – подземный пожарно-питьевой водопровод d-100мм;
- Водоотведения – подземная сеть бытовой канализации d-200мм;
- Газоснабжения – подземные газопроводы низкого давления вдоль южной границы проектирования, а также надземные газопроводы низкого давления, расположенные в границах существующих земельных участков.

2.2. Основные цели и задачи

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119, 74:33:0207003:120 и 74:33:0207003:146 по фактическому использованию и границам действующих красных линий.

Проектом образуются границы земельных участков с условными номерами :ЗУ1-:ЗУ4.

- конфигурация образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)» прямоугольная, площадь составляет 1161 кв.м.;

- конфигурация образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ3 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)» прямоугольная, площадь составляет 1160 кв.м.;

- конфигурация образуемых земельных участков с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ4 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)» сложная, преимущественно плотную к красным линиям, площадь составляет 63280 кв.м. и 63120 кв.м.

Образование вышеуказанных участков происходит в 2 этапа:

1 этап. Образование земельных участков с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119 и 74:33:0207003:146 согласно ст. 11.7 Земельного кодекса РФ.

2 этап. Образование земельных участков с условными номерами :ЗУ3 и :ЗУ4 путем перераспределения земельных участков с кадастровым номером 74:33:0207003:120 и условным номером :ЗУ2 согласно ст. 11.7 Земельного кодекса РФ.

2.3. Обоснование принятых решений

С целью приведения границ земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119, 74:33:0207003:120 по фактическому использованию территории, а также выравнивания участков по действующей красной линии, проектом межевания территории предлагается изменение границ земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119, 74:33:0207003:120 путем перераспределения (согласно ст. 11.7 Земельного кодекса РФ).

Согласно ПЗЗ для территориальной зоны Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки» в отношении земельных участков с видом разрешенного использования «Для

индивидуального жилищного строительства (2.1)» регламентируются следующие параметры:

- Минимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего односемейного дома – 400 кв.м.;

- Максимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего односемейного дома на территории существующей индивидуальной жилой застройки – 2000 кв.м;

- Минимальные отступы от строения до красной линии – определяются документацией по планировке территории;

- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра;

- Этажность жилых домов – не выше 3 этажей;

- Предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;

- Коэффициент плотности застройки – 0,4;

- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов) – не более 10% от площади земельного участка;

- Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 метров.

В связи с тем, что на данном этапе разрабатывается только проект межевания территории, который не рассматривает установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, параметры, указанные для объектов капитального строительства, не учитываются. Иные параметры градостроительных регламентов, распространяемые на образуемые земельные участки, учтены и не противоречат ПЗЗ.

Линия регулирования (линия отступа) совпадает с границами красных линий улиц в связи со сложившейся существующей застройкой.

Границами земельного участка с условным номером :ЗУ1 являются:

- с севера – земельный участок с кадастровым номером 74:33:0207003:118;

- с востока – действующая красная линия по ул. Янгартная;

- с юга – земельный участок с условным номером :ЗУ3 (кадастровый номер 74:33:0207003:120);

- с запада – земельный участок с кадастровым номером 74:33:0207003:127.

Границами земельного участка с условным номером :ЗУ2 являются:

- с севера – земельный участок с условным номером :ЗУ1 (кадастровый номер 74:33:0207003:119);

- с востока – действующая красная линия по ул. Янгартная;

- с юга – земельный участок с кадастровым номером 74:33:0207003:121;

- с запада – земельный участок с кадастровым номером 74:33:0207003:126.

Границы земельных участков с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ4 меняются по границам земельных участков с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ3. Проектом образуются также земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Изъятие земельных участков и установление сервитутов не предусматривается.

Таблица 2.1. Ведомость площадей образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	Площадь, м ²
1 этап		
ЗУ1	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1161
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	63280

2 этап		
ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1160
ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования	63120

Примечание:

1) Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, «Чертеж межевания территории».

Таблица 2.2. Перечень образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

№ на плане	Площадь, м ²
ЗУ2	63280
ЗУ4	63120

Таблица 2.3. Перечень и характеристики образуемых земельных участков

№ земельного участка на плане	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	Площадь застройки здания*, м ²	Площадь земельных участков, м ²	Способ образования земельных участков	Коэффицие нт застройки*	
					фак т	нор ма
1 этап						
:ЗУ1	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	-	1161	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:119 и 74:33:0207003:146	-	-
:ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	-	63280			
2 этап						
:ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	-	1160	Перераспределение земельных участков с кадастровым номером 74:33:0207003:120 и условным номером :ЗУ2	-	-
:ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	-	63120			

Примечания:

1) Категория земель: земли населенных пунктов;

2) *Новые объекты капитального строительства не планируются.

2.4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

S = 28 617 м ²		
№	X	Y
1	409582.88	1358975.61
2	409585.74	1359112.58
3	409398.93	1359115.66
4	409373.84	1359115.20
5	409371.80	1358988.66
6	409389.30	1358988.10
7	409409.60	1358987.76
8	409409.46	1358978.53
1	409582.88	1358975.61

2.6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единиц измерения	Современное состояние 2021 год	Расчетный срок
1.	Площадь проектируемой территории – всего	кв. м.	28617	28617
	Территориальная зона Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки»	м ²	-	28617
	из них:			
	Существующие земельные участки	- // -	-	19557*
2	Образуемые земельные участки	- // -	-	9060*
	в том числе:			
	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)			2321
	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	- // -	-	6739*
3	Территории, не подлежащие межеванию		19557	19557

Примечание:

1) *Показатели приведены в границах проектирования территории.

[illegible]

УСЛОВНЫЕ ПОДЗНАЧЕНИЯ

— границы земельных участков на кадастровом плане территории, установленных в соответствии с федеральным законодательством, внесенные в ГКУ

- границы объектов компьютерного управления на кадастровом плане территории, установленный в соответствии с федеральным законодательством, выделенный А.С.М.

- номер объектов капитального строительства на кадастровом плане территории, указанных в соответствии с федеральным законодательством, внесенный в ГИИ;

— границы исходных земельных участков на кадастровом плане территории; гиперссылочное представление проектов изъятия территории;

33-0307003-42 - номер изменения земельного участка на кадастровом плане территории, установленных в соответствии с федеральным законодательством, внесенные в ГИИ

— окисляющая красная линия

— — — — — * — — — — — * — — — — — * — — — — — *

- сформированный зрительный участок путем перераспределения с фудом до зрительного затылочного полюса индивидуального зрительного строительства [2,9]

ЗУЗ - условный номер образцового земельного участка

«Земельный участок (земельный объект) обязан быть застроен» (12.01)

394 - условный номер образцового земельного участка,
который после образования будет относиться
к числу образцового земельного участка

– ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ П. П. СЕМИНОВА

ЗЕМЛЯНИЦА, участок обочины на 1 км от проспекта нежелезнодорожного

391 - условный номер образцовости земельного участка, обработанного на 1 гектаре проектом межевания территории.

• обработанные почва; коррозия от земляных и химических

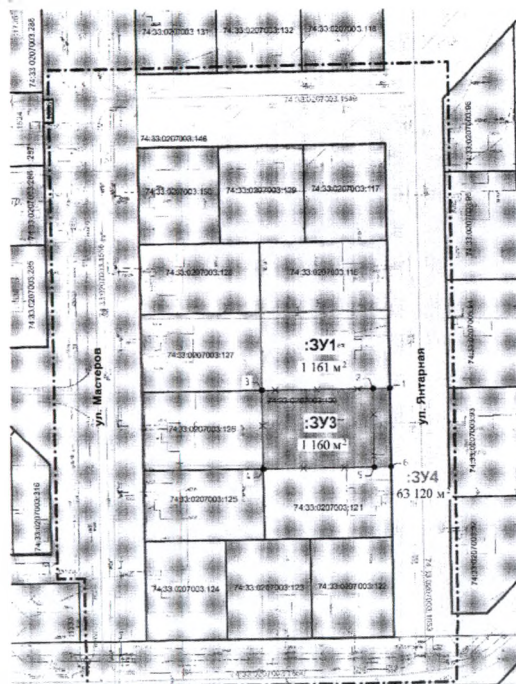
[illegible]

Figure 1