



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.11.2021

№ 12601 - П

Об утверждении проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах просп. Карла Маркса, ул. Татищева, ул. Помяловского и пер. Кулибина

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 09.09.2021 №9782-П «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах просп. Карла Маркса, ул. Татищева, ул. Помяловского и пер. Кулибина», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 11.09.2021 №101, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту межевания территории города Магнитогорска, в границах просп. Карла Маркса, ул. Татищева, ул. Помяловского и пер. Кулибина от 09.10.2021 №113, с учетом протокола общественных обсуждений от 13.11.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 13.11.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 13.11.2021 №127, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории города Магнитогорска, в границах просп. Карла Маркса, ул. Татищева, ул. Помяловского и пер. Кулибина, шифр: С-2571.09-21, выполненные ООО «Стройинжиниринг», в составе:

1) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) чертеж межевания территории, М 1:1000 согласно приложению №2 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Зайцев А.С.) разместить утвержденный проект межевания территории города Магнитогорска, в границах просп. Карла Маркса, ул. Татищева, ул. Помяловского и пер. Кулибина, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня утверждения проекта;

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

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

Глава города



С.Н. Бердников

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории разработан ООО «Стройинжиниринг» по заказу ООО УК «Фазтон», на основании постановления администрации города Магнитогорска «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах просп.Карла Маркса, ул.Татищева, ул.Помяловского и пер.Кулибина» в соответствии с постановлением администрации города Магнитогорска №9782-П от 09.09.21г.

Площадь территории в границах проектирования – 27 250,0 м². Границы проектирования приняты согласно чертежу - приложение к постановлению администрации города Магнитогорска.

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифрового топографического плана, созданного в отношении проектируемой территории масштаба 1:500, выполненного ООО «Недра-Гео» в марте 2019 г.

Проект межевания территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план Магнитогорского городского округа;

- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска.

2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):

- действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);

- данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети, и сооружения);

- границы земельных отводов.

3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастровых планов территории от 30.06.2021г. №КУВИ-002/2021-80298849, 30.06.2021 г. №КУВИ-002/2021-80298762, предоставленных филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номерами - 74:33:0128001, 74:33:0129008.

4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных с на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с требованиями:

1) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;

2) Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

3) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

4) СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (в части, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 №1521);

5) Приказа Минстроя России от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

6) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

7) Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской

области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 05.09.2014 г. №496 (далее РНГП);

8) Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015г. № 21 (далее МНГП).

Таблица координат поворотных точек границы проектирования территории

№п.п.	X	Y
1	411 941,04	1 362 694,16
2	411 942,52	1 362 781,24
3	411 937,83	1 362 791,27
4	411 939,35	1 362 882,04
5	411 796,72	1 362 884,90
6	411 798,12	1 362 697,55

Задачами проекта межевания территории являются:

1. Определение местоположения границ образуемых земельных участков;
2. Определение местоположения границ сервитутов.

При разработке проекта межевания территории осуществить:

- Определить границы образуемых земельных участков;
- Определить границы зон действия сервитутов.

1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в числе способов их образования

Проект межевания территории, разработан с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков, обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для существующих объектов капитального строительства, расположенных в пределах проектируемой территории.

Земли в границах проектируемой территории относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастровых кварталов: 74:33:0128001, 74:33:0129008. Проектируемая территория расположена в пределах территориальной зоны:

- Ж-2 «Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки»;
- Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки».

Перераспределение осуществляется на основании ст. 39.28, Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 2, с целью исключения изломанности границ и приведения земельных участков в соответствии с правилами землепользования г. Магнитогорска.

Проектом межевания территории предусматривается:

1. образование земельного участка ЗУ 1 путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12722 с неразграниченными землями государственной собственности.

Площадь ЗУ1 – 13 633,0 кв.м;

Условно разрешенный вид использования – Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).

2. образование земельного участка ЗУ2 путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 74:33:0129008:5700 с неразграниченными землями государственной собственности.

Площадь ЗУ2 – 1 504, кв.м.

Условно разрешенный вид использования- Общественное питание.

1.2. Установление сервитутов

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса

РФ. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведение изыскательских работ;

3) ведение работ, связанных с пользованием недрами.

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным кодексом РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного Кодекса РФ не применяются.

Публичные сервитуты устанавливаются, в том числе, с целью:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьёй 39.37 Земельного

Кодекса РФ, а именно, с целью размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Проектом межевания территории предусматривается установление сервитутов, с целью ремонта и обслуживания инженерных сетей.

Сервитуты установлены в границах охранных зон существующих инженерных сетей в виде территорий, ограниченных условными линиями, проходящими на расстоянии:

- по 2,0 м для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, (согласно «Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"»);

- по 2,0 м вдоль трасс подземных газопроводов (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);
- по 5,0 м вдоль трассы водопроводных сетей, с каждой стороны от оси, согласно СП 42.13330 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Таблица 1. – Таблица сервитутов

№ участка на плане	№ строения на плане	Наименование с указанием почтового адреса	Обременение сервитутом			
			Территории частей участков, Обремененных сервитутом сквозного проезда, прохода		Территории частей участков, обремененных сервитутом в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей	
			Номер сервитута	Площадь сервитута, м2	Номер сервитута	Площадь сервитута, м2
ЗУ1		Челябинская область, г.Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, д 74			1-1с	1055,4
					1-2с	193,9
					1-3с	118,4
ЗУ2		Челябинская область, г.Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, д 74			2-1с	260,2
					2-2с	77,7
ИТОГО						1 705,6

1.3. 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 и муниципальных нужд

Данным проектом межевания не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

1.4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

Нормативные размеры площадей земельных участков для проектируемых земельных участков определялись в соответствии с правилами землепользования и застройки города Магнитогорска. Коэффициент застройки для жилой зоны Ж-2 равен 0,4.

Коэффициент застройки для жилой зоны Ж-4 равен 0,2.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков и его площади представлены в таблице 2.

Перечень образуемых земельных участков, путем перераспределения земельных участков

Таблица 2

№ п.п.	Адрес земельного участка	номер кадастровый перераспределяемого земельного участка, Согласно сведениям ГКН	Кадастровый номер ОКС, расположенного на земельном участке, согласно сведениям ГКН	Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка м2	Код по классификатору
--------	--------------------------	--	--	---	---	---	-----------------------

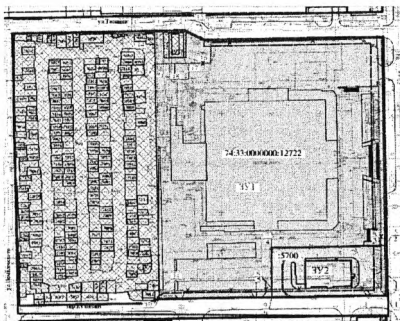
1	Челябинская область, г Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, д 74	74:33:0000000:12722	74:33:0129008:237 74:33:0129008:524 0	ЗУ1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))* Коммунальное обслуживание	13 633,0	4. 2 3. 1
2	Челябинская область, г Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, д 74	74:33:0129008:5700	-	ЗУ2	Общественное питание*	1504,0	4. 6

* условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

2.ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	2,725	2,725
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	-	1,5137
	зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)	- " -	-	-
	зона среднетажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)	- " -	-	1,5137
	зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)	- " -	-	-
	зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	- " -	-	-
	зона коллективных садоводств (Ж-5)	- " -	-	-
	зона запрещения жилого строительства (Ж-6)	- " -	-	-
	Зоны сельскохозяйственного использования	- " -	-	-
	территории перспективного развития	- " -	-	-
3	Территории, не подлежащие межеванию	- " -	-	0,77
	В том числе:	- " -	-	-
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	-	0,62
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	-	0,15
	- прочие территории (участки, стоящие на учете)	- " -	-	-

M 1:1000



1. Система координат МСК-74;
2. По заданным участкам в границах проектируемого проекта планировки и проекта межевания территории выделены в кадастровом квартале 74-33/01/2000/01, 74-33/01/2000/01 на чертеже указаны последние номера кадастрового номера;
3 * условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру обобщественного обсуждения. (Градостроительный кодекс Российской Федерации) от 29.12.2004, ст. 59).

[illegible]

OT *B. H. Edgell* No *100-17*

Недооценка обратимых земельных участков

[illegible]

Условные обозначения:

Границы:

- | | |
|---|---|
|  | Группы пользователей |
|  | Примеры типов (универсальных) |
|  | Линии предоставления доступа |
|  | |
|  | Участники в процессе предоставления доступа РЭП |
|  | Участники в процессе предоставления доступа РЭП |
|  | Участники в процессе предоставления доступа РЭП |
|  | Участники в процессе предоставления доступа РЭП |
|  | Участники в процессе предоставления доступа РЭП |
|  | Участники в процессе предоставления доступа РЭП |
|  | Участники в процессе предоставления доступа РЭП |

Таблицы заменены участком согласно сметной 1:191

- ☐ Заполнение участка для выдачи свидетельства ЕПН
- 12722** **А. КИСТОВСКИЙ** (полное наименование участка для выдачи ЕПН)
- ☐ Территориальное отделение банка

ГЛАВНЫЙ ОПЕРАТИВНЫЙ НАЧЕЛЬНИК УЧАСТКА

-  Обремененный земельный участок
 Обремененный земельный участок
392. Земельный участок, принадлежащий государству
 Земельный участок, принадлежащий государству
 Земельный участок, принадлежащий государству

[illegible]