



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.04.2019

№ 3849 - П

Об утверждении документации
по планировке территории города
Магнитогорска в границах просп. Ленина,
просп. Metallургов, ул. Чапаева

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», в соответствии с постановлением администрации города от 05.04.2018 № 3622-П «О подготовке документации по планировке территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, просп. Metallургов, ул. Чапаева (в части изменения красных линий и исключения проезда по ул. Горького)», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 07.04.2018 №48, постановлением администрации города от 19.12.2018 №15854-П «О соответствии документации по планировке территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, просп. Metallургов, ул. Чапаева (в части изменения красных линий и исключения проезда по ул. Горького) требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», с учетом оповещения администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация по планировке территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, просп. Metallургов, ул. Чапаева (в части изменения красных линий и исключения проезда по ул. Горького)», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 01.12.2018 №178, заключения о результатах общественных обсуждений по документации по планировке территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, просп. Metallургов, ул. Чапаева (в части изменения красных линий и исключения проезда по ул. Горького) от 16.01.2019, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.01.2019 № 6, и протокола общественных обсуждений от 18.12.2018

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, просп. Metallургов, ул. Чапаев, шифр: А-34.916-18, выполненную ООО «Архивариус», в составе:

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 1:1000 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению;

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

5) чертеж межевания территории М 1:1000 согласно приложению № 5 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Большакова О.С.) разместить утвержденную документацию по планировке территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, просп. Metallургов, ул. Чапаева 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 5 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 настоящего постановления возложить на заместителя главы города Измакова В.А.

Исполняющий обязанности
главы города



В.Н. Нижегородцев

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено комплексное благоустройство территории с сохранением всех временных строений и сооружений, а также взаимоувязанное размещение существующих элементов благоустройства со сложившейся улично-дорожной сетью и озелененными территориями общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Сохраняемые объекты капитального строительства относятся:

Для зоны Р-1 (Зона зеленых насаждений общего пользования):

- к условно разрешенным видам использования: пункт охраны правопорядка.

Для зоны Ж-2 (Зона среднетажной многоквартирной жилой застройки):

- к условно разрешенным видам использования: предприятия общественного питания, в том числе кафе (летнее кафе «Баден-Баден»); объект торговли (торговый киоск); торгово-остановочный комплекс.

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Территориальная зона Ж-2:

Проектные показатели плотности застройки объектами торгового назначения и предприятиями питания определены на основании чертежа планировки территории:

Коэффициент застройки – 1,0.

Коэффициент плотности застройки – 1,0.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-2 установлены в ПЗЗ:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков определяются в соответствии с ПЗЗ: максимальный – не установлен, минимальный размер:

- для многоквартирного жилого дома – 0,15 га;

- для иного вида разрешенного использования – не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки зданиями и строениями в границах земельного участка – 40.

Территориальная зона Р-1:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков определяются в соответствии с ПЗЗ: минимальный размер – 0,10 га, максимальный – 5,0 га

Максимальный процент застройки зданиями и строениями в границах земельного участка – 15.

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

В настоящее время на территории в границах проектирования отсутствуют действующие красные линии.

Ширина в устанавливаемых красных линиях существующих улиц:

Магистральные улицы и дороги:

Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:

3-го класса:

- просп. Metallургов (переменная) – 104,8-105,8 м.

Улицы и дороги местного значения:

Улицы в зонах жилой застройки:

- ул. Куйбышева (переменная) – 25,8-26,4 м.

1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Проектом не предусматривается внесение изменений в границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Вносится предложение по изменению перечня основных видов разрешенного использования территориальной зоны Ж-2.

С учетом положений проекта планировки и межевания территории:

- границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого образуемого земельного участка только к одной территориальной зоне;

- сочетание в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- границы территориальных зон устанавливаются по:

- 1) красным линиям;

- 2) границам земельных участков.

Необходимо дополнить перечень основных видов разрешенного использования:

- ст.17 раздела III ПЗЗ «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» зона Ж-2 (зона среднетажной многоквартирной жилой застройки), включив в него наименование вида разрешенного использования земельных участков с кодом 12.0* (земельные участки (территории) общего пользования).

1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Существующее функциональное и градостроительное зонирование полностью отвечает положениям проекта планировки.

Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Охранные зоны

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 неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

- 2 — для ВЛ напряжением до 1 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.

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

- а) границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранные зоны линий и сооружения связи

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны.

Зоны охраны объектов культурного наследия

Охранная зона объектов культурного наследия не установлена.

Защитная зона объектов культурного наследия для произведений монументального искусства не устанавливается (в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ).

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

№ по ксп.	Наименование	Этаж ность	Кол- во квартир	Кол-во Секций (зданий)	Пл.застр ойки, м ²	Общая пл., м ²	Общ. з. ква тир, м ²	асе ние	Мощ ность	Стр.объем, тыс.м ³
Объекты капитального и некапитального строительства (в границах проектирования)										
Общественные здания (временные)										
1	Торгово-остановочный киоск	1	-	1	12,0	12,0			1 рабочий	0,02
2	Летнее кафе «Баден-Баден»	1	-	1	71,0	71,0			20 мест	0,2
3	Торговый киоск «Мороженое»	1	-	1	7,0	7,0			1 рабочий	0,02
4	Сооружение пункта охраны	1	-	1	6,0	6,0			1 рабочий	0,02
Сооружения инженерной инфраструктуры (сохраняемые)										
1	Сооружение насосной станции	1	-	1	5,0	5,0			-	0,01

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Проектом планировки территории размещение объектов социального обслуживания населения не предусматривается.

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров с твердым покрытием;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- формирование детских площадок, мест отдыха взрослого населения;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

2.3.2 Улицы и дороги

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий, с шириной проезжей части и количеством полос движения:

Магистральные улицы и дороги:

Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:

3-го класса:

просп. Металлургов:

Основная улица:

Ширина проезжей части (переменная) – 17,9-18,4 м.

Число полос движения – 4.

Ширина полосы движения – 4,5 м.

Дублёр:

Ширина проезжей части – 7 м.

Число полос движения – 2.

Ширина полосы движения – 3,5 м.

Улицы и дороги местного значения:

Улицы в зонах жилой застройки:

Ул. Куйбышева:

Ширина проезжей части (переменная) – 12,3-12,5 м.

Число полос движения – 2.

2.3.3 Пешеходное движение

На территории застройки сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

Магистральные улицы и дороги:

Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:

3-го класса:

просп. Metallургов (переменная) – 1,8-5,3 м.

Улицы и дорог местного значения:

Улицы в зонах жилой застройки:

Ул. Куйбышева (переменная) – 3,2-8,9 м.

2.3.4 Велосипедное движение

На территории застройки велосипедное движение выделяется из общего потока. В составе поперечного профиля улично-дорожной сети предусматриваются велосипедные дорожки шириной 1,0 м при движении в одном направлении.

2.3.5 Общественный пассажирский транспорт

Структура существующего общественного пассажирского транспорта не изменяется.

Общественный пассажирский транспорт на территории в границах проектирования осуществляется: по просп. Ленина – 1 двухсторонний остановочный комплекс, 1 односторонний остановочный комплекс, по просп. Metallургов – 3 односторонних остановочных комплекса.

2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Проектом не предусмотрена организация автостоянок на территории в границах проектирования.

Организовано размещение машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

В границах проектирования:

а) открытые наземные стоянки при объектах обслуживания общей вместимостью 15 м/мест.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта не предусматриваются.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Предусматривается организация санитарно-защитных и охранных зон объектов существующей инженерной инфраструктуры.

Сети, попадающие во вновь образуемые границы территорий общего пользования, предполагаются к сохранению. Проектом не предусматривается развитие и реконструкция инженерной инфраструктуры.

2.4.1 Водоснабжение

Существующая система водоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

Проектом не предполагается развитие и реконструкция сетей водоснабжения.

Водопотребление на расчетный срок – 4,29 м³/сут.

Поливочный водопровод

Полив зеленых насаждений предусмотрен централизованно путем подключения к центральному водопроводу.

Технический водопровод

Технический водопровод не предусматривается.

2.4.2 Водоотведение

Существующая система водоотведения для сохраняемой застройки не изменяется.

Проектом не предполагается развитие и реконструкция централизованной канализационной сети.

Водоотведение на расчетный срок – 4,29 м³/сут.

2.4.3 Теплоснабжение

Существующая система теплоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

Проектом не предполагается развитие и реконструкция централизованных тепловых сетей.

Централизованное теплоснабжение не предусматривается. Теплоснабжение здания осуществляется от электрического калорифера.

2.4.4 Газоснабжение

Согласно топографической съемке на территории в границах проектирования отсутствуют сети газоснабжения.

Проектом не предполагается развитие сетей газоснабжения.

2.4.5 Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: общественные здания и наружное освещение улиц и проездов, тротуаров. Проектом не предполагается развитие и реконструкция сетей электроснабжения.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 61,27 кВт.

2.4.6 Сети связи

Телефонизация

Существующие сети связи для сохраняемой застройки не изменяются.

Проектом не предполагается развитие и реконструкция сетей связи.

2.4.7 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в существующую сеть дождевой канализации и на проектируемые локальные очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа с дальнейшим выпуском после очистки в ближайший водный объект.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 299,6 м³/сут.

Протяженность дождевой канализации открытого типа (железобетонных лотков):

- в границах проектирования – 0,95 км;

2.4.8 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин. Предотвращение ускоренной эрозии предусматривается путем профилирования склонов для предотвращения задержки ливневых и талых вод, укрепления склонов посевом трав, редкой посадкой деревьев и кустарников для проветривания и быстрого осушения склонов, для предотвращения оползневых процессов.

2.4.9 Санитарная очистка

Мусороудаление с территорий общественной застройки, предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 361,04 м³/год.

Положения об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории – 1 этап. Расчетный срок - до 2023 г.
Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение подготовительных работ для существующей застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.

2. Выполнение строительства велосипедных дорожек, элементов благоустройства, необходимых для функционирования территории.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство благоустройства предусматривается за счет бюджетных средств.



Приложение № 4
к постановлению администрации города
от 24.06.2019 № 849-Д

Текстовая часть проекта межевания

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание.

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории земельного участка в границах пр.Ленина – пр.Металлургов - ул. Чапаева, расположенных на землях Магнитогорского городского округа Челябинской области (шифр: А-34.916-18 ППТ, ООО «Архивариус»).

Современное использование

Территория находится в центре левобережной части Ленинского административного района города Магнитогорск. Проектируемая территория состоит из группы участков различного назначения площадью 7,495 га.

Согласно топографической съемке на проектируемой территории проложены существующие инженерные коммуникации: кабельные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ, воздушные линии электропередачи для наружного освещения напряжением 0,4 кВ, пожарно-питьевой водопровод и сети канализации (ливневая и бытовая самотечная), сети связи, тепловые сети, а также сооружения инженерной инфраструктуры.

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков сформированы на основании 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

Землеустройство

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование (по документу)	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
Кадастровый квартал 74:33:0129002 КПТ «10» июля 2018 г. № 7400/101/18-707245							
1	74:33:0129002:16	Челябинская обл, г Магнитогорск, пр-кт Metallургов	Для объектов жилой застройки (под мини-рынок «Малый Арбат»)	-	2657	Ранее учтенный	-
2	74:33:0129002:2275	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, по просп. Metallургов от просп. Ленина до ул. Горького	Для размещения скверов, парков, городских садов (малый сквер Metallургов)	-	12163	Временный	-
3	74:33:0129002:2137	Челябинская область, г Магнитогорск, по просп. Metallургов, в районе здания № 20.	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (Размещение объекта не являющегося объектом капитального строительства, - киоск «Мороженое»)	-	7	Учтенный	-

4	74:33:0129002:115	Челябинская обл, г Магнитогорск, пр-кт Metallургов, в районе дома №18	Для объектов жилой застройки (Размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства – торгового павильона «Фрукты»)	-	9	Учтенный	—
5	74:33:0129002:25	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, пр-кт Metallургов, в р-не входа в сквер Metallургов	Для объектов жилой застройки (Торговый павильон)	-	40	Ранее учтенный	—
6	74:33:0129002:114	Челябинская область, г Магнитогорск, район пересечения ул. Metallургов и пр. Ленина	Для объектов жилой застройки (Временное размещение торгового киоска «Чебуреки по-советски»)	-	10	Учтенный	—
7	74:33:0129002:10	Челябинская обл, г Магнитогорск, пр-кт Ленина, в районе входа в сквер Metallургов	Для объектов жилой застройки (Для размещения объекта, не являющегося объектом капитального строительства – торгового павильона)	-	32	Ранее учтенный	—
8	74:33:0129002:56	Челябинская обл, г Магнитогорск, Ленинский район	Для объектов жилой застройки (Для благоустройства территории с размещением детского летнего городка)	-	159	Ранее учтенный	—
9	74:33:0129002:213 4	Челябинская область, г Магнитогорск, в районе пересечения просп. Ленина и просп. Metallургов	Для размещения объектов торговли (Размещение торговой точки по продаже мягкого мороженого)	-	2	Учтенный	—
10	74:33:0129002:4	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, пр-кт Metallургов, в сквере "Metallургов"	Для объектов жилой застройки (Для размещения временного сооружения – торгового павильона)	-	63	Ранее учтенный	—
11	74:33:0129002:118	Челябинская область, г Магнитогорск, пр-кт Metallургов, д 12	Для объектов жилой застройки (Размещение объекта не являющегося объектом капитального строительства – детского оборудования)	-	60	Учтенный	—
Кадастровый квартал 74:33:0129004 КИПТ «10» июля 2018 г. № 7400/101/18-707517							
12	74:33:0129004:13	Челябинская обл, г Магнитогорск, пр-кт Metallургов	Для объектов жилой застройки (Открытый павильон ожидания транспорта)	-	8	Ранее учтенный	—
13	74:33:0129004:14	Челябинская обл, г Магнитогорск, пр-кт Metallургов, на автобусной остановке "МГТУ"	Для объектов жилой застройки (Под киоск)	-	11	Ранее учтенный	—
14	74:33:0129004:261 7	Челябинская область, г Магнитогорск, по просп. Metallургов, в районе здания № 9	Для размещения объектов торговли (Размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства – киоск «Мороженое»)	-	7	Учтенный	—
Кадастровый квартал 74:33:0129005 КИПТ «10» июля 2018 г. № 7400/101/18-707322							
15	74:33:0129005:98	Челябинская обл, г Магнитогорск, пр-кт Metallургов, д 7	Для объектов жилой застройки (Размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства – летнее кафе)	-	80	Учтенный	—

Проектное решение

Проектом предусмотрено взаимоувязанное размещение объектов рекреационного назначения, объектов социального назначения (не являющихся объектами капитального строительства), улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Проектом межевания предусмотрено:

1. Образование земельных участков для существующих объектов рекреационного назначения, из незастроенных земель, находящихся в государственной собственности.

2. Образование земельных участков под территории общего пользования.

При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории:

- под объектами рекреационного назначения;
- под зданиями и сооружениями;
- проездов,
- пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям;
- открытых площадок для временного хранения автомобилей;
- площадок для отдыха и игр детей;
- физкультурных площадок;
- резервных территорий.

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

Проект межевания территорий разрабатывается для подлежащих застройке территорий 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:

- определение местоположения границ образуемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 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 образуемые 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. Кадастровый план территории с номером: 74:33:0129002, 74:33:0129003, 74:33:0129004, 74:33:0129005.

Расчет участков и проверка на соответствие градостроительным регламентам производились в соответствии с ПЗЗ. Для территориальных зон установлены следующие регламенты:

- Р-1 – минимальная площадь земельного участка - 0,1 га, максимальная площадь земельного участка – 5 га, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15.

- Ж-2 – минимальная площадь земельного участка для многоквартирного жилого дома – 0,15 га, для иного вида разрешенного использования – не подлежит установлению, максимальная площадь земельного участка – не нормируется, максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.

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

Проектом межевания не предусматривается образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства.

Проектом предусмотрен 1 этап межевания территории.

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 2

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

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²	Возможный способ образования
<i>Образуемые земельные участки</i>				
:ЗУ1	-	Челябинская обл., г.Магнитогорск	27 611	Образуемый новый
:ЗУ2	-	Челябинская обл., г.Магнитогорск	31 405	Образуемый новый
:ЗУ3	-	Челябинская обл., г.Магнитогорск	149	Образуемый новый
:ЗУ4	-	Челябинская обл., г.Магнитогорск	192	Образуемый новый
:ЗУ5	-	Челябинская обл., г.Магнитогорск	82	Образуемый новый
:ЗУ6	-	Челябинская обл., г.Магнитогорск	219	Образуемый новый

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 3

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков
:ЗУ1	Р-1 – Скверы
:ЗУ2 – ЗУ6	Ж-2 – Земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов) (12.0*)

*Коды (числовые обозначения) вида разрешенного использования земельного участка приняты согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709).

3. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2018 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1	Площадь проектируемой территории, всего	га	7,495	7,495
2	Территория, подлежащая межеванию – всего, в том числе:	га	5,981	5,981
2.1	Земельные участки под размещение сквера	га	-	2,761
2.2	Земельные участки под (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов)	га	5,981	3,22
3	Земельные участки на кадастровом плане территории, учтенные в ЕГРН (не изменяемые проектом межевания), в том числе:	га	1,514	1,514
4	Земли неразграниченной государственной собственности (территории, не подлежащие межеванию)	–	0,0	0,0

4. Ведомость координат проекта межевания

:ЗУ1, ЗУ2....., ЗУп – условный номер вновь образуемого участка в соответствии с чертежом межевания;

№1, 2....., №п – номера характерных точек границ образуемых земельных участков и их частей.

:ЗУ1

Площадь – 27 611 м ²		
Скверы		
№	X	Y
Контур №1		
1	412753.7	1363577.21
2	412753.74	1363579.73
3	412753.92	1363579.73
4	412758.37	1363849.84
5	412759.09	1363894.46
6	412761.52	1364046.76
7	412741.14	1364047.12
8	412740.86	1364042.62
9	412722.85	1364042.88
10	412722.89	1364047.45
11	412702.6	1364047.81
12	412699.22	1363865.57
13	412699.59	1363865.56
14	412699.59	1363865.55
15	412694.84	1363578.11
1	412753.7	1363577.21
Контур №2		
16	412743.63	1363789.04
17	412747	1363793.34
18	412747.03	1363795.82
19	412741.9	1363799.82
20	412736.89	1363794.32
16	412743.63	1363789.04

:ЗУ2

Площадь – 31 405 м ²		
Земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов)		
№	X	Y
Контур №1		
1	412690.4	1363335.79
2	412694.66	1363554.16
3	412707.08	1363553.94
4	412707.1	1363552.37
5	412740.29	1363551.49
6	412740.38	1363552.73
7	412752.94	1363552.32
8	412752.89	1363549.74
9	412753.37	1363549.73
10	412765.73	1363549.53
11	412766.77	1363549.51
12	412766.81	1363551.9
13	412767.29	1363578.54
14	412772.18	1363851.88
15	412775.64	1364045.52
16	412775.66	1364046.51
17	412766.94	1364046.67
18	412761.52	1364046.76
19	412759.09	1363894.46
20	412758.37	1363849.84
21	412753.92	1363579.73
22	412753.74	1363579.73
23	412753.7	1363577.21
24	412694.84	1363578.11
25	412699.59	1363865.55
26	412699.59	1363865.56
27	412699.22	1363865.57
28	412702.6	1364047.81
29	412669.92	1364048.39
30	412667.14	1363879.74
31	412666.71	1363853.35
32	412662.18	1363578.52

33	412661.79	1363554.67
34	412658.19	1363336.28
1	412690.4	1363335.79
Контур №2		
35	412675.49	1363889.51
36	412675.67	1363903.12
37	412670.01	1363903.16
38	412669.98	1363901.74
39	412669.21	1363901.74
40	412669.2	1363898.9
41	412669.92	1363898.91
42	412669.72	1363889.57
35	412675.49	1363889.51
Контур №3		
43	412663.61	1363358.15
44	412663.66	1363361.15
45	412662.86	1363361.16
46	412662.86	1363361.17
47	412662.92	1363364.47
48	412663.72	1363364.45
49	412663.74	1363366.05
50	412661.04	1363366.1
51	412660.96	1363361.2
52	412660.91	1363358.2
43	412663.61	1363358.15
Контур №4		
53	412671.37	1363838.67
54	412671.38	1363841.17
55	412668.78	1363841.19
56	412668.76	1363838.68
53	412671.37	1363838.67

:ЗУ3

Площадь – 149 м ²		
Земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов)		
№	X	Y
Контур №1		
1	412749.83	1363334.73
2	412753.37	1363549.73
3	412752.89	1363549.74
4	412748.95	1363337.05
5	412749.51	1363337.08
6	412749.86	1363336.85
1	412749.83	1363334.73

:ЗУ4

Площадь – 192 м ²		
Земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов)		
№	X	Y
Контур №1		
1	412762.93	1363334.7
2	412766.77	1363549.51
3	412765.73	1363549.53
4	412762.18	1363334.71
1	412762.93	1363334.7

:ЗУ5

Площадь – 82 м ²		
Земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов)		
№	X	Y
Контур №1		
1	412740.86	1364042.62
2	412741.14	1364047.12
3	412722.89	1364047.45
4	412722.85	1364042.88
1	412740.86	1364042.62

:ЗУ6

Площадь – 219 м ²		
Земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов)		
№	X	Y
Контур №1		
1	412748.22	1363334.92
2	412747.69	1363335.48
3	412747.75	1363336.16
4	412740.94	1363339.21
5	412726.01	1363342.28
6	412714	1363342.83
7	412706.28	1363341.79

8	412699.3	1363340.2
9	412691.9	1363337.46
10	412692.19	1363337.01
11	412691.34	1363335.78
12	412734.04	1363335.14
13	412734.2	1363335.72
14	412731.32	1363336.52
15	412732.39	1363340.38
16	412741.06	1363337.95
17	412740.24	1363335.04
18	412740.82	1363335.03
19	412741.21	1363336.4
20	412744.58	1363335.44
21	412744.45	1363334.98
22	412744.63	1363334.98
23	412744.63	1363335.96
24	412747.22	1363335.85
25	412747.22	1363334.94
1	412748.22	1363334.92
Контур №2		
26	412728.18	1363337.45
27	412728.18	1363341.3
28	412725.58	1363341.3
29	412725.58	1363337.45
26	412728.18	1363337.45
Контур №3		
30	412710.83	1363337.42
31	412710.24	1363341.37
32	412702.33	1363340.2
33	412702.91	1363336.24
30	412710.83	1363337.42

