



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08.04.2019

№ 4006 - П

Об утверждении проекта межевания
территории г. Магнитогорска в границах
улиц Магнитная, Краснофлотская

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 28.10.2016 № 13247-П «О подготовке проекта межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Магнитная, Краснофлотская», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 01.11.2016 №164, постановлением администрации города от 01.04.2019 №3761-П «О соответствии проекта межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Магнитная, Краснофлотская требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», с учетом оповещения администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Проект межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Магнитная, Краснофлотская», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 26.02.2019 №28, заключения о результатах общественных обсуждений по проекту межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Магнитная, Краснофлотская от 20.03.2019, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 27.03.2019 № 43, протокола общественных обсуждений от 26.03.2019

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Магнитная, Краснофлотская, шифр: Г-324.11.16, выполненный ООО «Главпроект», в составе:

1) текстовая часть проекта межевания 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 (Большакова О.С.) разместить утвержденный проект межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Магнитная, Краснофлотская в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

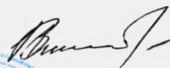
3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

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.

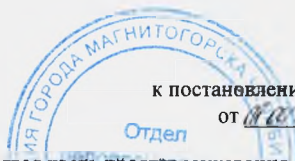
4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Измалкова В.А.

Исполняющий обязанности
главы города



В.Н. Нижегородцев





Текстовая часть проекта межевания

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, в Орджоникидзевском районе восточной части жилой застройки города и ограничена с северо-запада улицей Краснофлотской, с юга улицей Магнитная, с востока улицей Туркменская.

Территория в границах проектирования составляет 23301 м² (согласно Постановлению администрации г. Магнитогорска №13247-П от 28.10.2016 г.).

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

- индивидуальный жилой дом (земельный участок № :82; 26; 68; 71; 72; 39; 24; 127; 121; 76; 78; 79; 33; 8)
- объект капитального строительства – магазин (участок № :580; 518; 509);
- гаражи (участок № :5; 21).

1 Обоснование принятых решений

Перераспределение земель, находящихся в государственной собственности (территория общего пользования), и земельного участка, находящегося в частной собственности (земельным участком с кадастровым номером – 74:33:1325001:518) осуществляется на основании ст. 39.28, главой V.4, "Земельного кодекса Российской Федерации", пункт 2, с целью приведения земельного участка с кадастровым номером - 74:33:1325001:518 к ровным границам, избегая изломанности границ данного участка.

Перераспределение земель и земельного участка осуществляется путем образования части ЗУ1/чзу1 из земель, находящихся в государственной собственности, для дальнейшего объединения с существующим земельным участком с кадастровым номером – 74:33:1325001:518. Результатом перераспределения является изменяемый земельный участок :518+ЗУ1/чзу1.

Образуемая часть земель ЗУ1/чзу1 расположена в западной части границ территории и примыкает к земельному участку № :518 с кадастровым номером - 74:33:1325001:518 и к территории общего пользования (№1). Также образуемая часть земель ЗУ1/чзу1 образована с учетом охранной зоны от инженерных сетей.

Площадь образуемой части земель ЗУ1/чзу1 равна 33,5 м².

Образуемая часть земель ЗУ1/чзу1 не может быть образована как самостоятельный земельный участок для размещения объекта.

Границы образуемого земельного участка :518+ЗУ1/чзу1 (под магазин*) устанавливаются в соответствии со своим функциональным назначением и обеспечивают нормируемые условия эксплуатации, включая проезды, проходы к участку, а также с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов. Изменяемый земельный участок № :518 + :ЗУ1/чзу1 находится в зоне обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2). Согласно правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска минимальная площадь земельного участка для зоны Ц-2 составляет 0,2 га. Площадь изменяемого земельного участка после перераспределения составляет 727,2 м² (0,07 га). Поскольку изменяемый земельный участок ограничен существующими земельными участками №517 и №8, а также инженерными сетями (с учетом охранной зоны от этих сетей) ВЛ 0,4 кВ и подземным электрическим кабелем, увеличение изменяемого земельного участка № :518 + :ЗУ1/чзу1 до 0,2 га не предоставляется возможным.

*Наименование земельного участка приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

Изменяемый земельный участок №:518 в результате перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности объединяется с образуемой частью земель ЗУ1/чзу1. Площадь земельного участка №:518 до перераспределения составляет 693,7 м² по факту (по данным Росреестра площадь составляет 694 м²), после перераспределения – 727,2 м². В результате перераспределения

образуемый земельный участок по площади не превышает установленные предельные максимальные размеры земельных участков (для зоны Ц-2 максимальная площадь земельного участка составляет 5 га, согласно правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска). Коэффициент застройки изменяемого земельного участка №518 составляет 0,39 (норма - 0,85).

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, приложению 3, размер земельного участка для предприятий торговли, кв. м торговой площади: до 250 - 0,08 га на 100 кв. м торговой площади. Площадь объекта капитального строительства (магазин) составляет 282,6 кв.м, из которых торговая площадь составляет 141,3 кв.м. Таким образом размер земельного участка согласно местным нормативам градостроительного проектирования составляет $1,413 \cdot 0,08 = 0,11304$ га = 1130,4 кв.м. Таким образом, площадь земельного участка, находящегося в частной собственности (№ :518), увеличивается в результате перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Образуемые земельные участки под отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками в зоне индивидуальной жилой застройки (Ж-4).

Образуемые земельные участки под отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками образованы с учетом ранее утвержденной красной линией, существующих зданий, строений, сооружений и ограждений участков, а также сведений из ЕГРН. Согласно данным из ЕГРН земельные участки с кадастровыми номерами: :50, :77, :74, :70, :121, :39, :68, :26, :82 учтены в ЕГРН без координат границ. Данным проектом установлены границы данных земельных участков с учетом их фактического расположения. Поскольку согласно данным топографической съемки фактическое использование этих земельных участков больше (по площади), чем согласно данным ЕГРН, данным проектом образованы земельные участки ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11 и ЗУ12 путем перераспределения земельных участков :50, :77, :74, :70, :121, :39, :68, :26, :82 и земель, находящихся в государственной собственности.

2.3.1. Таблица площадей образуемых земельных участков и их частей

№ образуемого земельного участка	№ исходного земельного участка	Площадь исходного земельного участка, кв. м	№ части земель, находящихся в государственной собственности, которая после перераспределения будет относиться к образуемому земельному участку	Площадь части земель, находящихся в государственной собственности, которая после
ЗУ2	:50	807,0	:ЗУ2/чзу1	100,9
ЗУ3	:77	836,0	:ЗУ3/чзу1	88,7
ЗУ4	:74	540,0	:ЗУ4/чзу1	141,5
ЗУ5	:70	793,0	:ЗУ5/чзу1	258,9
ЗУ8	:121	554,4	:ЗУ8/чзу1+ ЗУ8/чзу2	93,8
ЗУ9	:39	850,04	:ЗУ9/чзу1+ ЗУ9/чзу2	204,21
ЗУ10	:68	695,0	:ЗУ10/чзу1+ ЗУ10/чзу2	154,25
ЗУ11	:26	660,0	:ЗУ11/чзу1+ ЗУ11/чзу2	176,0
ЗУ12	:82	596,34	:ЗУ12/чзу1+ ЗУ12/чзу2	142,96

Площадь образуемых земельных участков: ЗУ2 - 908,0 м²; ЗУ3 - 925,0 м²; ЗУ4 - 681,5 м²; ЗУ5 - 1 052,1 м²; ЗУ8 - 648,2 м²; ЗУ9 - 1 064,25 м²; ЗУ10 - 849,25 м²; ЗУ11 - 836,0 м²; ЗУ12 - 739,3 м²

В ЕГРН отсутствуют сведения о земельном участке, расположенном по адресу Краснофлотская, 14. Земельный участок ЗУ6 образован из земель находящихся в государственной собственности с учетом фактического использования. Площадь образуемого земельного участка ЗУ6 составляет 870,2 кв.м. Земельный участок ЗУ7 образован из земель находящихся в

государственной собственности с учетом фактического использования. Площадь образуемого земельного участка ЗУ7 составляет 233,0 кв.м.

2 Действующее инженерное обеспечение территории

Электроснабжение:

В границах проектирования вдоль ул. Магнитная и пересекающей ул. Краснофлотской к земельному участку с кадастровым номером :5 проходят подземные электрические кабели низкого напряжения. Размеры охранных зон подземных электрических кабелей низкого напряжения составляет – 1 м в обе стороны, согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Также в границах проектирования проходят воздушные линии электропередач (наружное освещение) 0,4 кВ и частично воздушные линии 10 кВ. Размеры охранных зон воздушных линий электропередач отображены, согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». (Приложение) - вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении на следующем расстоянии: до 1кВ - 2 м в обе стороны; от 1-20 кВ – 10м.

Водоснабжение:

В границах проектирования вдоль ул. Краснофлотская (от земельного участка с кадастровым номером :8) к ул. Туркменской и вдоль земельного участка с кадастровым номером :82 по восточной стороне проходят сети водоснабжения. Охранная зона существующих сетей водоснабжения составляет 5 м в обе стороны. Размеры охранной зоны водопровода приняты согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 12.25.

Водоотведение:

В границах проектирования с западной стороны ул. Краснофлотская, вдоль земельного участка с кадастровым номером :510 проходит шламопровод. Охранная зона существующего шламопровода составляет 1 м в обе стороны. Размеры охранной зоны водопровода приняты согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 12.25.

Газоснабжение:

В границах проектирования вдоль ул. Магнитная, частично вдоль ул. Краснофлотская - проходят сети газоснабжения. Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» п. 7.а) - вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода.

Примечание: газопровод низкого давления (объект капитального строительства с кадастровым номером :11155), проходящий от участка с кадастровым номером :68 и выше по ул. Краснофлотской, переходящий на ул. Туркменскую отображен согласно сведений ГКН от 10 марта 2017 г. №7400/101/17-180929.

3 Предложения по установлению, изменению и отмене красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

Действующие красные линии и линии регулирования застройки представлены, согласно документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части г. Магнитогорска в границах ул. Магнитная, Краснофлотская, утвержденной постановлением администрации города Магнитогорска от 17.08.2016 №9935-П.

Градостроительной документацией были установлены красные линии для осуществления пожарного проезда между ул. Краснофлотская и ул. Магнитная (Проезд №1). Красные линии установлены по границам земельных участков :508 и :517.

Земельные участки :508 и :517 находятся в муниципальной собственности.

Ширина Проезда №1 в красных линиях составляет 8,20 метров.

№ земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь земельных участков , м ²	Поворотные точки	Категория земель
:518 + ЗУ1/чзу 1	Магазин	727,2	1-8	Земли населенных пунктов
ЗУ2	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	908,0	т. 1 — 10	Земли населенных пунктов
ЗУ3	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	925,0	т. 5 — 17	Земли населенных пунктов
ЗУ4	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	681,5	т. 18 — 32	Земли населенных пунктов
ЗУ5	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1 052,1	т. 33 — 41	Земли населенных пунктов
ЗУ6	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	870,2	т. 42 — 48	Земли населенных пунктов
ЗУ7	Автостоянка на отдельном земельном участке	233,0	т. 51 - 55	Земли населенных пунктов
ЗУ8	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	648,2	т. 11, 17- 18, 24	Земли населенных пунктов
ЗУ9	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1064,25	т. 25, 32- 33, 38	Земли населенных пунктов
ЗУ10	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	849,25	т. 56, 60- 62, 64-65, 67-68, 57	Земли населенных пунктов
ЗУ11	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	835,95	т. 57, 68, 67, 65, 45, 42	Земли населенных пунктов
ЗУ12	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	739,3	т. 69, 74- 75, 72	Земли населенных пунктов

Таблица 2. Поворотные точки и площади земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

№ участка на плане	Вид разрешенного использования	Поворотные точки границ участка	Площадь, кв.м	Категория земель
508	Для строительства здания магазина промышленных товаров и строительных материалов	т. 1 – 5	163,0	Земли населенных пунктов
517	Магазины	т. 3 – 7	94,0	Земли населенных пунктов

Примечание:

1. Данным проектом земельные участки отнесены к территориям общего пользования для организации пожарного проезда.

Таблица 3. Поворотные точки публичных сервитутов

№ участка на плане	Вид разрешенного использования земельных участков, обремененных публичным сервитутом	Обременение публичным сервитутом			
		Территория частей участков, обремененных публичным сервитутом сквозного проезда, прохода		Территория частей участков, обремененных публичным сервитутом в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий сетей	
		Поворотные точки границ публичных сервитутов	Площадь м ²	Поворотные точки границ публичных сервитутов	Площадь, м ²
510	Участок под благоустройство территории	—	—	т. 1 - 5	42,7
				12 – 15	32,7
ЗУ7	Магазин промышленных товаров и строительных материалов	—	—	т. 3, 4, 6-11	120,4
76	Участок под отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	—	—	т. 16 – 21	10,9
69	Участок под отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	—	—	т. 22 - 25	20,0
82	Участок под индивидуальный жилой дом	—	—	т. 26 — 31	107,4
				Итого:	334,1

Примечание:

1. Координаты поворотных точек публичных сервитутов - см. Чертеж межевания территории (Основная часть проекта межевания территории).

Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единиц измерения	Современное состояние	Расчётный срок
1.	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м.	23301,0	23301,0
2.	Территории, подлежащие межеванию			
	в том числе:			
	Территории жилой застройки	кв.м.	-	-
	из них:			
	территории многоэтажной застройки	- // -	-	-
	территории 4-5 этажная застройки	- // -	-	-
	территории малоэтажной застройки		-	-
	в том числе:			
	малоэтажные дома с приквартирными земельными участками	- // -	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками (Ж-4: Зона индивидуальной жилой застройки)	- // -	19015,9	19015,9
3	объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения (Ц-2: Зона обслуживания и деловой активности местного значения)	- // -	3991,1	3991,1
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания вне микрорайонного значения	- // -	-	-
	территории промышленной и коммунально-складской застройки (ПК-3: Зона производственно-коммунальных объектов III-класса)	- // -	294,0	294,0
	Территории, не подлежащие межеванию		15479,3	11022,6
	в том числе:			
	зеленые насаждения общего пользования (улиц и проездов)	- // -	7018,8	6747,5
3	улицы, проезды, площади, пешеходный тротуар (асфальтовое, щебеночное и цементное покрытие)	- // -	4023,7	4275,1
	прочие территории общего пользования (территории, фактически используемые под отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками) (см. примечание 1)	- // -	4436,8	-

Примечание:

1. Из территорий общего пользования, которые фактически использовались под отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками, образованы земельные участки под отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками (ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6).

[illegible]