



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.06.2018

№ 6535 - П

Об утверждении проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Галиуллина и Советской Армии

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 24.01.2017 № 515-П «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Галиуллина и Советской Армии», опубликованном в газете «Магнитогорский рабочий» от 27.01.2017 № 11 (в редакции постановления от 14.02.2017 № 1396-П); постановлением администрации города от 07.03.2018 № 2489-П «О соответствии проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Галиуллина и Советской Армии» требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации»; постановлением администрации города от 20.04.2018 № 4263-П «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Галиуллина и Советской Армии», опубликованном в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.04.2018 № 56, с учетом протокола публичных слушаний от 28.05.2018 и заключения о результатах публичных слушаний по проекту межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Галиуллина и Советской Армии от 25.05.2018, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 26.05.2018 № 73

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Галиуллина и Советской Армии, шифр: Г-354.03.17, выполненный ООО «Главпроект», в составе:

1) чертеж межевания территории. М 1:500, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) чертеж границ зон действия публичных сервитутов М 1:500, согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению;

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Рассоха И.А.) разместить утвержденный проект межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Галиуллина и Советской Армии 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 Измалкова В.А.

Исполняющий обязанности  
главы города



В.Н. Нижегородцев

Разослано: Измалкову В.А., УАиГ (Пироговой Е.В.-2, Сарлыбаевой А.А.) – 3, ПУ, СВСиМП, ООО «Главпроект», Матвееву Н.И., в дело  
ар





## Основная часть проекта межевания. Текстовая часть

### 1.1. Основные цели и задачи

Территория проектирования располагается в юго-западной части города Магнитогорска, между 126 и 127 микрорайонами в районе пересечения улиц Галиуллина и Советской Армии.

Площадь территории проектирования составляет 18 279 м<sup>2</sup>.

Проект межевания выполнен в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации. Проект межевания территории разрабатывается с целью перераспределения земель, находящихся в государственной собственности (территория общего пользования), и земельного участка, находящегося в частной собственности (занимаемый блоком технического обслуживания автомашин с мойкой (согласно кадастровой выписке) с кадастровым номером – 74:33:0224001:9). Перераспределение земель осуществляется на основании п.2 ст. 39.28, главы V.4, "Земельного кодекса Российской Федерации", с целью исключения вклинивания и приведения земельного участка к ровным границам, избегая изломанности границ данного участка.

В границах изменяемого земельного участка расположено нежилое здание — блок технического обслуживания автомашин с мойкой. Площадь: общая 1284,7 м<sup>2</sup>, этажность 1, адрес (местоположение): ул. Советской Армии, д.2 корпус №2. Данный участок находится в границах территориальной зоны ПК-1. Для приведения в соответствие после перераспределения земель, земельному участку :9 присваивается основной вид разрешенного использования зоны ПК-1 «Предприятие бытового обслуживания населения». Коэффициент застройки земельного участка до перераспределения — 0,47 (норма — 0,6). Коэффициент застройки земельного участка после перераспределения — 0,38 (норма — 0,6).

Образуемые части земель ЗУ9/чзу1, ЗУ9/чзу2 и ЗУ9/чзу3 имеют площади 214,8 м<sup>2</sup>, 168,4 м<sup>2</sup> и 249,3 м<sup>2</sup> соответственно, в связи с этим образование самостоятельных земельных участков является невозможным, т.к. площадь и расположение этих участков не располагает к размещению на них зданий, строений, сооружений с соблюдением норм (см. Приложение8).

Изменяемый земельный участок :9 в результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности объединяется с образуемыми частями земель ЗУ9/чзу1, ЗУ9/чзу2 и ЗУ9/чзу3. Площадь земельного участка :9 до перераспределения земель составляет 2 725,6 м<sup>2</sup>, после перераспределения – 3 358,1 м<sup>2</sup>.

Границы образуемого земельного участка :9+ЗУ9/чзу1+ЗУ9/чзу2+ЗУ9/чзу3 (для предприятия бытового обслуживания населения) 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.

Образуемая часть земель ЗУ9/чзу1 расположена в западной части границ территории и примыкает к земельному участку :9 и к территории общего пользования. Образуемая часть земель ЗУ9/чзу2 расположена в восточной части от границ территории земельного участка :9 и примыкает к земельному участку :41 и изменяемому участку :9. Образуемая часть земель ЗУ9/чзу3 расположена в северной части от границ территории земельного участка :9 и примыкает к земельному участку :9071 и изменяемому участку :9.

В результате перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности изменяется площадь и границы земельных участков (изменяемые земельные участки):

- изменяемый земельный участок :9 с кадастровым номером - 74:33:0224001:9;
- изменяемые земли - территории общего пользования.

Границы образуемых земельных участков, а также границы частей исходных земельных участков, включаемых в состав земельных участков, образуемых в результате перераспределения земель см. Графическую часть, Лист 1.

Сведения об участках, стоящих на кадастровом учете, приведены на основании кадастровой выписки о земельных участках от 10.05.2017г. 7400/101/17-386704, предоставленные филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральной кадастровой палатой Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области».

Границы остальных земельных участков, находящихся в границах проектирования, остаются без изменений.

Территория проектирования находится в территориальных зонах ПК-1 (зона производственно-складских объектов), Р-1 (зона зеленых насаждений общего пользования) и Ц-6 (Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов). Изменяемый земельный участок находится в границах зоны ПК-1.

Общая площадь зданий и сооружений в границах проектирования равна 2 482,5 м<sup>2</sup> (коэффициент плотности застройки по факту 0,14).

При разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (проходы и проезды через земельный участок, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей. Публичные сервитуты формируются с учетом охранных зон от инженерных сетей.

### *Охранные зоны инженерных сетей*

#### *Водоснабжение и водоотведение:*

В границах проектирования сети водоснабжения (производственный водопровод) проложены вдоль северной границы проектирования, диаметром d-600; хозяйственно-питьевой водопровод подходит к зданиям по ул. Советской Армии, 2/2 и 4.

Охранная зона сетей водоснабжения составляет 5 метров в обе стороны (в соответствии с табл. 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Также на данной территории сети бытовой канализации проложены вдоль южной границы проектирования и на участке :41; сети ливневой канализации — вдоль северной, восточной и западной границ проектирования, диаметрами d-200 и d-600.

Охранная зона сетей канализации составляет 3м в обе стороны (в соответствии с табл. 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

#### *Теплоснабжение:*

Вдоль юго-восточной границы проектируемой территории проложены надземные сети теплоснабжения, диаметром 2d-80 мм.

Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны (в соответствии с приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»).

#### *Сети связи:*

На проектируемой территории кабельные сети связи проложены от северо-восточной границы проектирования к зданию по ул. Советская Армия, 4.

Охранная зона сетей связи составляет 2 м в обе стороны (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»).

#### *Электроснабжение:*

На проектируемой территории проложены воздушные линии электропередачи ВЛ 0,4 кВ наружного освещения по южной границе участка по ул. Советская Армия, 4; кабельные линии электропередачи в южной части территории проектирования блоку технического обслуживания автомашин с мойкой.

Охранные зоны воздушных линий электропередачи 0,4 кВ составляют 2м по обе стороны от крайних проводов; кабельных линий электропередачи на расстоянии 1м от крайних кабелей по обе стороны (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

#### *Газопровод:*

Действующие сети надземного газопровода проложены вдоль южной границы проектирования, диаметрами d-100 и d-200.

Охранная зона сетей газопровода составляет 2м в обе стороны (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»).

Охранные зоны инженерных сетей на проектируемой территории отображены в Материалах по обоснованию проекта межевания территории, Графической части. Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования.

#### *Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы:*

На проектируемой территории находятся объекты, которые являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека (загрязнение атмосферного воздуха и неблагоприятное воздействие физических факторов):

- Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0224001:9, занимаемый блоком технического обслуживания автомашин с мойкой. Размер СЗЗ — 50 метров.
- Земельные участки, частично попадающие на территорию проектирования 74:33:0224001:140, 74:33:0224001:135, 74:33:0224001:112, занимаемых гаражами индивидуального автотранспорта. Размер СЗЗ — 100 метров. Проектируемая территория полностью находится в данной санитарно-защитной зоне.
- Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0224001:9071 для размещения автостоянки (ориентировочно не более, чем на 50 машино-мест). Размер санитарного разрыва — 15 метров.

Санитарно-защитные зоны данных объектов установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы предприятий, сооружений и иных объектов на проектируемой территории отображены в Материалах по обоснованию проекта межевания территории, Графической части. Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования.

**Таблица 1. Поворотные точки территории общего пользования (в границах проектирования)**

№ участка на плане	Виды разрешенного использования	Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Поворотные точки границ участка	Площадь образуемого земельного участка, м <sup>2</sup>
--------------------	---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	--



№1	Территория общего пользования	—	т. 1 — 88	5976,4
----	-------------------------------	---	-----------	--------

Примечания:

1. Площадь территории общего пользования до перераспределения составляет – 6608,9 кв.м.
2. Категория земель – земли населенных пунктов.
3. Территория общего пользования находится в государственной собственности.

**Таблица 2. Поворотные точки изменяемых частей территории общего пользования**

№ участка на плане	Виды разрешенного использования	Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Поворотные точки границ участка	Площадь образуемого земельного участка, м <sup>2</sup>	Способ образования
ЗУ9 /чзу1	Для предприятия бытового обслуживания населения	—	т. 1 — 5	214,83	Перераспределение
ЗУ9 /чзу2	Для предприятия бытового обслуживания населения	—	т. 1 — 4	168,38	Перераспределение
ЗУ9/чзу3	Для предприятия бытового обслуживания населения	—	т. 1 — 10	249,3	Перераспределение

Таблица 3. Поворотные точки границ зон действия публичных сервитутов

№ на плане	Наименование	Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Поворотные точки границ сервитута	Площадь сервитута, м <sup>2</sup>
1.1	для использования земельного участка для предприятия бытового обслуживания населения в целях ремонта и обслуживания инженерных сетей	—	т. 1 — 6	31,9
1.2	для использования земельного участка для предприятия бытового обслуживания населения в целях ремонта и обслуживания инженерных сетей	—	т. 1 — 4	16,9
3.1	для использования земельного участка в целях ремонта и обслуживания инженерных сетей	—	т. 1 — 18	802,9
3.2	для использования земельного участка в целях ремонта и обслуживания инженерных сетей	—	т. 1 — 14	248,1
4.1	для использования земельного участка для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства в целях ремонта и обслуживания инженерных сетей	—	т. 1 — 31	624,0

Примечание: Координаты образуемых земельных участков и границ зон действия публичных сервитутов см. Материалы по обоснованию проекта межевания, Лист 4.

## 1.2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2017 год	Расчётный срок
1.	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м.	18279	18279
2.	Территории, подлежащие межеванию в том числе:			
	Территории жилой застройки	м <sup>2</sup>	-	-
	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	- // -	-	-
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- // -	-	-
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания вне микрорайонного значения (зона Ц-6)	- // -	1029,2	1029,2
территории промышленной и коммунально-складской застройки (зона ПК-1), из них:	- // -	16487	16487	
изменяемый земельный участок (:9)		2725,6	3358,1	
земельные участки для ведения садоводства	- // -	-	-	
3	Территории, не подлежащие межеванию		762,8	762,8
	в том числе:			
	зеленые насаждения общего пользования (зона Р-1)	- // -	762,8	762,8
	улицы, проезды, площади, пешеходный тротуар	- // -	-	-
	прочие территории общего пользования	- // -	-	-