



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31.10.2019

№ 13447 - П

Об утверждении проекта межевания  
территории 22а квартала города  
Магнитогорска

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 18.04.2019 №4489-П «О подготовке проекта межевания территории 22а квартала города Магнитогорска», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 20.04.2019 № 57, Техническим заданием «На оказание услуг по подготовке проекта межевания территории 22а квартала города Магнитогорска, и выполнение инженерно-геодезических изысканий» от 07.05.2019 №553, решением от 10.07.2019 «О соответствии проекта межевания территории 22а квартала города Магнитогорска требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту межевания территории 22а квартала города Магнитогорска, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.07.2019 №102, заключением о результатах общественных обсуждений по проекту межевания территории 22а квартала города Магнитогорска от 16.08.2019, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.08.2019 №120, протоколом общественных обсуждений от 16.08.2019

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории 22а квартала города Магнитогорска, шифр: АПБ.010-19, выполненный ООО «Проектно-производственное архитектурно-планировочное бюро», в составе:

- 1) текстовая часть проекта межевания согласно приложению №1 к настоящему постановлению;
- 2) чертеж межевания территории М 1:500 согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) чертеж межевания территории (образование земельного участка ЗУ5.1) М 1:500 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

4) чертеж границ сервитутов М 1:500 согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

5) разбивочный чертеж красных линий М 1:500 согласно приложению №5 к настоящему постановлению.

2. Признать утратившим силу постановление администрации города от 18.09.2019 №11497-П «Об отклонении и направлении на доработку проекта межевания территории 22а квартала города Магнитогорска».

3. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Глебова О.В.) разместить утвержденный проект межевания территории 22а квартала города Магнитогорска в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. 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

1 Общая часть

Проект межевания территории 22а квартала города Магнитогорска выполнен в соответствии с муниципальным контрактом №553 от 07.05.2019 г.

Основание для разработки градостроительной документации: постановление администрации г. Магнитогорска №4489-П от 18.04.2019 г.

Площадь проектируемой территории: 36 150 м<sup>2</sup>.

Координаты границы проектирования:

Номер поворотной точки	X	Y
1	413101,80	1362995,73
2	413106,17	1363235,46
3	412955,87	1363238,37
4	412950,62	1362998,64

2 Подготовка проекта межевания территории

Документация выполнена с соблюдением:

- Градостроительного Кодекса РФ;
- Земельного Кодекса РФ;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 42.1330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генерального плана города Магнитогорска;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования;
- Местных нормативов градостроительного проектирования;
- Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска (далее – ПЗиЗ).

2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проект межевания разработан с целью определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков для многоквартирные жилые дома этажноостью 4-5 этажей.

За основу расчетов площадей, образуемых и изменяемых земельных участков приняты показатели, содержащиеся в «Методических указаниях по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (СП 30-101-98) и в градостроительных нормативах (СП 42.1330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») и утвержденных правил землепользования и застройки города Магнитогорска. Также учтены сложившиеся условия на территории застройки.

Границы земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним, а также с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В целях реализации постановки на кадастровый учет земельных участков, в соответствии с федеральным законом о государственной регистрации недвижимости от 13 июля 2015 года №218-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации в проекте межевания территории, предусматривается 3 варианта образования земельных участков занимаемыми многоквартирными жилыми домами:

1. путем исправления реестровой ошибки, в связи с допущенной ошибкой при постановке на кадастровый учет, так как площадь земельных участков определена без учета территории предусмотренной Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. путем перераспределения земельных участков.

3. образование земельных участков из земель (не разграниченных)

1 вариант:

1) - :ЗУ1 – площадью 3780,6 кв.м., :ЗУ2 – площадью 5593,0 кв.м., :ЗУ3 – площадью 3104,0 кв.м., :ЗУ4 – площадью 3464,7 кв.м., :ЗУ6 – площадью 227,4 кв.м., :ЗУ7 – площадью 1545,4 кв.м.: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (не разграниченных);

2) - :ЗУ5 – площадью 5530,0 кв.м.: путем исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 74:33:0129001:6, в связи с допущенной ошибкой при постановке на кадастровый учет, так как площадь земельных участков определена без учета территории предусмотренной Жилищным кодексом Российской Федерации;

3) - земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0129001:24, 74:33:0129001:2, 74:33:0129001:27 подлежат снятию с кадастрового учета на основании обращения органов местного самоуправления.

2 вариант:

1) - :ЗУ1 – площадью 3780,6 кв.м., :ЗУ2 – площадью 5593,0 кв.м., :ЗУ3 – площадью 3104,0 кв.м., :ЗУ4 – площадью 3464,7 кв.м., :ЗУ6 – площадью 227,4 кв.м., :ЗУ7 – площадью 1545,4 кв.м.: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (не разграниченных);

2) – площадью 5530,0 кв.м.: образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 74:33:0129001:6, находящегося в собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях исключения изломанности границ;

3) - земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0129001:24, 74:33:0129001:2, 74:33:0129001:27 подлежат снятию с кадастрового учета на основании обращения органов местного самоуправления.

3 вариант:

1) - :ЗУ1 – площадью 3780,6 кв.м., :ЗУ2 – площадью 5593,0 кв.м., :ЗУ3 – площадью 3104,0 кв.м., :ЗУ4 – площадью 3464,7 кв.м., :ЗУ6 – площадью 227,4 кв.м., :ЗУ7 – площадью 1545,4 кв.м.: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (не разграниченных);

2) - :ЗУ5 – образование земельного участка в два этапа:

1 этап – образование земельного участка :ЗУ5.1 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (см. л. 7 АПБ-010-19-ПМ.МПО), занимаемый дворовой территорией собственников многоквартирного дома по ул. Комсомольская, д.37 с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты в силу ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2 этап - образование земельного участка :ЗУ5 путем объединения земельных участков :ЗУ5.1 и 74:33:0129001:6;

3) - земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0129001:24, 74:33:0129001:2, 74:33:0129001:27 подлежат снятию с кадастрового учета на основании обращения органов местного самоуправления.

Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках приведены в таблице 1 и 2.

Таблица 1 – Таблица образуемых и изменяемых земельных участков

Условный номер ЗУ	Адрес	Площадь ЗУ (сущ), кв. м	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Удельный показатель земельной доли	Нормативная S, кв. м	Проектная S, кв. м	Вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска	Поворотные точки границ земельных участков
:ЗУ1	ул. Ломоносова, д.34		4	1213,00	3731,80	1,81	6754,56	3780,6	многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей	т.1-14
:ЗУ2	пр-кт. Карла Маркса, 43,		5	1749,90	5644,50	1,34	7563,63	5593,0	многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей	т.1-12
:ЗУ3	ул. Комсомольская, 29		4	1052,31	3005,90	1,81	5440,68	3104,0	многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей	т.1-12
:ЗУ4	пр-кт. Ленина, д.30		5	1303,92	3551,10	1,52	5397,67	3464,7	многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей	т.1-19
:ЗУ5	ул. Комсомольская, д 37	2224	4	1934,26	5013,80	1,57	7871,67	5530,0	многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей	т.1+10

Таблица 2 – Таблица образуемого земельного участка ЗУ5.1

Условный номер ЗУ	Адрес	Проектная S, кв. м	Вид разрешенного использования	Поворотные точки границ земельных участков
:ЗУ5.1	ул. Комсомольская, д 37	3306,3	многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей	т.1+10, 11+18

Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования (табл.4).

Таблица 3 – Таблица образуемых земельных участков, отнесенных к территориям общего пользования

№	№ участка на плане (условный номер участка)	Вид разрешенного использования участка	Площадь участка, м2	Поворотные точки границ земельных участков
1	:ЗУ6	Земельные участки (территории) общего пользования	227,4	т.1+6
2	:ЗУ7	Земельные участки (территории) общего пользования	1545,4	т.1+11

## 2.2 Перечень сервитутов

Установление сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей земельных участков для обеспечения возможности доступа к земельным участкам, площадкам общего пользования, проездам, инженерным коммуникациям. Территории участков, обремененных сервитутами, приведены в таблице 5.

Границы зон действия сервитутов для обеспечения доступа к инженерным коммуникациям определены исходя из размеров охранных зон инженерных сетей:

- для газопровода указана охранный зона шириной 4 м (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);

- для трансформаторной подстанции (ТП 10/0,4кВ) указана охранная зона радиусом 10 м (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- для воздушных линий электропередачи (ВЛ) охранная зона указана вдоль воздушных линий электропередачи в виде участка земли, ограниченного параллельными прямыми, отстоящими от проекции крайних проводов на поверхность земли (при не отклонённом их положении) с каждой стороны (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- на 2 м - для ВЛ-0,4кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы);

- от оси кабельной линии и сетей связи – 1 м в каждую сторону (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- расстояние от оси сетей водопровода и канализации - 2 м в каждую сторону;

- для тепловых сетей – 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей (согласно Приказу от 17 августа 1992 г. N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»);

- для гаражей указана санитарно-защитная зона – 10-25м (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), в связи с чем необходимо проведение мероприятий по уменьшению санитарно-защитной зоны гаражей ввиду расположения в радиусе 25 м учебного заведения.

Таблица 4 – Таблица сервитутов

№	№ сервитута на плане	Участок, на который устанавливается сервитут	Цель установления сервитута	Площадь сервитута, м2
1	1с	:ЗУ1	обеспечение доступа к площадкам общего пользования, проездам, инженерным коммуникациям	1071,8
2	2с	:ЗУ1	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	24,3
3	3с	:ЗУ1	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	12,5
4	4с	:ЗУ2	обеспечение доступа к площадкам общего пользования, проездам, инженерным коммуникациям	3155,4
5	5с	:ЗУ2	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	8,9
6	6с	:ЗУ2	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	12,6
7	7с	:ЗУ2	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	4,7
8	8с	:ЗУ3	обеспечение доступа к площадкам общего пользования, проездам, инженерным коммуникациям	1837,7
9	9с	:ЗУ4	обеспечение доступа к площадкам общего пользования, проездам, инженерным коммуникациям	1891,2
10	10с	:ЗУ5	обеспечение доступа к площадкам общего	3101,9

			пользования, проездам, инженерным коммуникациям	
11	11с	:ЗУ5	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	5,7
12	12с	:ЗУ5	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	7,2
13	13с	:ЗУ5	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	3,7
14	14с	74:33:0129001:112	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	1483,5
15	15с	74:33:0129001:86	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	8,1
16	16с	74:33:0129001:86	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	6,1
17	17с	74:33:0129001:86	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	33,5
18	18с	74:33:0129001:6827	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	1025,6
19	19с	74:33:0129001:6827	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	13,4
20	20с	74:33:0129001:6827	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	34,6
21	21с	74:33:0129001:117	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	23,3
22	22с	74:33:0129001:6827	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	4,9
23	23с	74:33:0129001:24	обеспечение доступа к инженерным коммуникациям	933,6

### 2.3 Устанавливаемые красные линии

В проекте межевания территории разработаны красные линии на территории проектирования (см. л. 5 «Разбивочный чертеж красных линий»). Линии регулирования застройки установлены на расстоянии 0-1,5 м от красных линий с учетом существующей застройки.







