



Архитектурно-проектное бюро

ГЛАВПРОЕКТ

ООО "Главпроект", 455001 г.Магнитогорск, пр.К.Маркса, 13, тел.(3519) 43-01-34 e-mail: apb-glav@yandex.ru

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№9895 от 19.08.2013г.

Шифр проекта: Г-1324.03.24-ППТиПМТ

**Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска,
в границах улиц Зеленая, Лесопарковая**

Проект межевания территории

Главный инженер проекта

Ибрагимова А. А.

Заказчик

Бородина А.О.

Магнитогорск, 2025 г.

Проект межевания территории

Основная часть проекта межевания территории / шифр Г-1324.03.24-ПМТ

- Текстовая часть;
- Чертеж межевания территории М 1:1000.

Запись главного архитектора

Проект разработан на основании действующих строительных, санитарных и противопожарных норм и правил по их состоянию на 2025 г. и обеспечивает безопасную жизнедеятельность при условии соблюдения, указанных в нем мероприятий.

Главный инженер проекта _____ А.А. Ибрагимова

Состав участников проекта

Директор ООО «Главпроект» А. А. Сидоренко

Главный инженер проекта А. А. Ибрагимова

Архитектор Н. Д. Майсюкова

Содержание

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания.....	4
1.2. Местоположение и особенности проектируемой территории	5
ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
2.1. Основные цели и задачи	6
2.2. Обоснование принятых решений	6
2.3 Зоны с особыми условиями использования территории	9

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая разработан на основании следующих документов и материалов:

- Постановление администрации города Магнитогорска №2378-П от 14.03.2024г «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая»
- Кадастровые выписки №КУВИ-001/2024-115830612, №КУВИ-001/2024-115819195, №КУВИ-001/2023-260465381, №КУВИ-001/2024-154916822, №КУВИ-001/2024-156199873, №КУВИ-001/2024-154915869, №КУВИ-001/2024-154918445, №КУВИ-001/2024-154892719, №КУВИ-001/2024-156196020, №КУВИ-001/2025-66666959.

Заказчик проекта – Бородина А.О.

Площадь территории в границах проектирования – 90687 м².

Топогеодезическая съемка (М 1:500) территории выдана администрацией города письмом №УАиГ-02/1782 от 28.03.2024г, а также выполнена ООО «Главпроект» в декабре 2023г. №28/23

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

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Границы земельных участков установлены на основании следующих документов:

- Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 24.06.2025);
- Земельного кодекса Российской Федерации (в ред. от 27.06.2025г);
- Строительных и санитарно-эпидемиологических норма;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановления правительства РФ от 20 ноября 2000г № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Приказа Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

- Постановления Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";
- Действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденных Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 года №268 (в редакции от 15 марта 2023 года N 102);
- Генерального плана города Магнитогорска, утвержденного постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов №428 от 24.05.2000 (в редакции Решения МгСд №148 от 29.06.2021г);
- Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденных Решением МгСд от 17.09.2008 года №125 в редакции Решения МгСд №113 от 24.06.2025г;
- Местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7.

1.2. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному району, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 24.06.2024 №113), находится в территориальных зонах Ж-4, И.

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»).

Рельеф территории имеет уклон с запада на восток.

В соответствии с Генеральным планом города Магнитогорска и Схемой развития улично-дорожной сети города Магнитогорска территория ограничена:

- с юга – магистральной улицей регулируемого движения районного значения – ул. Зеленая
- с востока – магистральной улицей регулируемого движения районного значения – ул. Лесопарковая

Проектируемая территория располагается вне водоохраной зоны. Расстояние от границ проектирования до ближайших водных объектов составляет 2850м – р.Урал, 1150м – оз. Большое/ оз. Тяпкино. Согласно документу "Водный кодекс Российской Федерации" Статья 65 (Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы) ширина водоохранной зоны реки протяженностью от пятидесяти километров и более, устанавливается в размере двухсот метров. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища площадью более 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Основные цели и задачи

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проектом предусматривается:

- Образование земельных участков путем перераспределения существующих земельных участков с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.
- Образование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности.
- Уточнение сведений о местоположении границ земельных участков, учтенных в ЕГРН, участков, сведения о которых в ЕГРН отсутствуют.

2.2. Обоснование принятых решений

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 65 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, из которых 12 земельных участков без координат границ. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:0210001, 74:33:0219001, 74:33:211005.

Земельные участки, стоящие на кадастровом учете: 74:33:0219001:1, 74:33:0219001:2, 74:33:0219001:5, 74:33:0219001:6, 74:33:0219001:9, 74:33:0219001:10, 74:33:0219001:11, 74:33:0219001:14, 74:33:0219001:17, 74:33:0219001:18, 74:33:0219001:19, 74:33:0219001:20, 74:33:0219001:21, 74:33:0219001:23, 74:33:0219001:24, 74:33:0219001:25, 74:33:0219001:27, 74:33:0219001:28, 74:33:0219001:30, 74:33:0219001:31, 74:33:0210001:31, 74:33:0210001:32, 74:33:0210001:33, 74:33:0219001:59, 74:33:0219001:68, 74:33:0210001:2, 74:33:0210001:4, 74:33:0210001:5, 74:33:0210001:7, 74:33:0210001:9, 74:33:0210001:10, 74:33:0210001:14, 74:33:0210001:15, 74:33:0210001:16, 74:33:0210001:19, 74:33:0210001:20, 74:33:0210001:21, 74:33:0210001:22, 74:33:0210001:28, 74:33:0210001:29, 74:33:0210001:34, 74:33:0210001:35, 74:33:0210001:38, 74:33:0210001:43, 74:33:0210001:44, 74:33:0210001:45, 74:33:0210001:47, 74:33:0210001:48, 74:33:0210001:49, 74:33:0210001:50, 74:33:0210001:51, 74:33:0210001:57, 74:33:0210001:309, 74:33:0210001:318, 74:33:0208001:2016, 74:33:0208001:2019, 74:33:0208001:2020, 74:33:0208001:2021, 74:33:0000000:9088, 74:33:0000000:9089, 74:33:0000000:12638, 74:33:0000000:12639, 74:33:0000000:413, 74:33:0219001:483, 74:33:0210001:1.

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному району, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 24.06.2025 №113), находится в территориальных зонах Ж-4, И. В настоящее время территория проектирования частично застроена.

Межевание территории предусмотрено одним этапом:

- Образование земельного участка ЗУ1 (площадью 664 кв.м) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0219001:483 (площадью 536 кв.м) с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (в соответствии с гл. I.1 «Образование земельных участков» и ст. 39.28 Земельного кодекса РФ). Вид разрешенного использования образуемого участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска – «деловое управление» (код по классификатору 4.1), «магазины» (код по классификатору 4.4), «общественное питание» (код по классификатору 4.6).

- Образование земельного участка ЗУ2 (площадью 970 кв.м) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0210001:1 (площадью 812 кв.м) с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (в соответствии с гл. I.1 «Образование земельных участков» и ст. 39.28 Земельного кодекса РФ). Вид разрешенного использования образуемого участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска – «заправка транспортных средств» (код по классификатору 4.9.1.1).

- Образование земельного участка ЗУ3 (площадью 982 кв.м) из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности (в соответствии с гл. I.1 «Образование земельных участков» Земельного кодекса РФ). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — «для индивидуального жилищного строительства» (код по классификатору – 2.1).

- Уточнение сведений о местоположении границ земельных участков, учтенных в ЕГРН (74:33:0210001:22, 74:33:0210001:29, 74:33:0210001:35, 74:33:0210001:43, 74:33:0210001:44, 74:33:0210001:45, 74:33:0210001:57, 74:33:0210001:309, 74:33:0208001:2016, 74:33:0208001:2019, 74:33:0208001:2020, 74:33:0208001:2021).

Таблица 2.2.1. Ведомость площадей образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования	Код по классификатору	Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Деловое управление Магазины Общественное питание	4.1 4.4 4.6	664	Путем перераспределения земельного участка 74:33:0210001:483 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (в соответствии с гл. I.1 «Образование земельных участков» и ст. 39.28 Земельного кодекса РФ)
ЗУ2	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	970	Путем перераспределения земельного участка 74:33:0210001:1 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (в соответствии с гл. I.1 «Образование земельных участков» и ст. 39.28 Земельного кодекса РФ)
ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	982	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности (в соответствии с гл. I.1 «Образование земельных участков» Земельного кодекса РФ)
74:33:0210001:22	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	989	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:29	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	989	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:35	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	981	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:43	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1026	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:44	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1026	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:45	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1027	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:57	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	903,5	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:309	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	981	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка

74:33:0208001:2016	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	995	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0208001:2019	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	984	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0208001:2020	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1200	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0208001:2021	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1200	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка

Примечания к таблице 2.2.1

1. Категория земель - земли населённых пунктов.
2. Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части проекта межевания Лист 1 "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 2 ОЧ ПМТ «Координаты поворотных точек образуемых земельных участков».

Таблица 2.2.2. Перечень устанавливаемых публичных сервитутов

№ участка, на котором расположен сервитут	№ сервитута на плане	Цель установления сервитута	Площадь, кв.м
ЗУ1	1	Эксплуатация, капитальный ремонт тепловых сетей.	110,1
ЗУ2	2	Эксплуатация, капитальный ремонт тепловых сетей	183,4

Примечания к таблице 2.2.2

1. Границы и номера образуемых сервитутов приведены в материалах по обоснованию проекта межевания Лист 1 "План границ зон действия сервитутов". Координаты образуемых сервитутов см. Лист 2 МПО ПМТ «Координаты поворотных точек образуемых сервитутов».

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные зоны, охранные зоны и регламентированные расстояния до объектов от инженерных сетей:

- Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).
- Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).
- Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны от газопровода низкого давления, 10 м от газопровода высокого давления. Размеры охранной зоны

газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

- Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от узла учета составляет 3 м от края ограждающих конструкций. Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

- Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

- Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от линии электрохимзащиты, КЛ-10кВ и КЛ-0,4 кВ - 1 м в обе стороны. Охранная зона от ТП составляет 10 м. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

На проектируемой территории установлены следующие санитарно-защитные и охранные зоны:

- ТП (трансформаторных подстанций) – радиусом 10м (согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- Площадки ТКО (твердых коммунальных отходов) радиусом 20 м (согласно СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий")

- Санитарный разрыв от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов и общественных зданий, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать согласно таблице 7.1.1 санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация

предприятий, сооружений и иных объектов" с изменениями от 28.02.2022г, утвержденных 25.09.2007г.

- От служебных гаражей (ОКС №7, №8), тепловой насосной станции (ОКС :97), существующей автозаправочной станции с наличием не более 3-х топливораздаточных колонок (ОКС :123), устанавливаются санитарные разрывы радиусом 50 м, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В связи с тем, что в непосредственной близости к объектам подлежащим санитарной классификации расположена существующая жилая застройка, при получении разрешения на строительство или реконструкцию данных объектов необходимо предоставить проект по уменьшению санитарно-защитной зоны. Уменьшение санитарно-защитной зоны возможно в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" по решению главного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя.