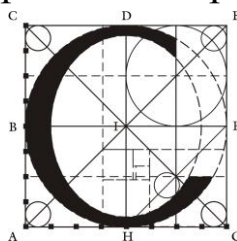


Общество с ограниченной ответственностью
"Стройинжиниринг"



Челябинская обл., г. Магнитогорск

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 11.09.2020 № 10008-П, в границах улиц Липецкая, Североморская

Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть

С-3247.05-23-ППТ

Директор ООО «Стройинжиниринг» _____/Долотихин С.А./

Заказчик _____/Желтоухов А.В./

03.2026

СОСТАВ ПРОЕКТА

С-2598.10-21-ПМТ

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Чертеж межевания территории	С-3247.05-23-ПМТ л.1	1:1 000
2	Текстовая часть	-	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Чертеж сервитутов	С-3247.05-23-ПМТ л.1	1:1 000
4	Текстовая часть		

Список исполнителей

Инженер

Лейченкова А.В.

Нормоконтролер

Долотихин С.А.

Главный инженер проекта

Долотихин С.А.

ГИП

_____ /Долотихин С.А./

Введение

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 03.11.2022г №11723-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012г №1572-П, и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 11.09.2020г №10008-П, в границах улиц Липецкая, Североморская № (в редакции постановления от 10.04.2023г № 3486-П «О внесении изменений в постановление администрации города Магнитогорска от 03.11.2022 №11723-П»).

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории: выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного Кодекса РФ;
- Земельного Кодекса РФ;
- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населенных Российской Федерации»;
- Генерального плана города Магнитогорска, утвержденный постановлением Магнитогорского городского собрания депутатов от 24.05.2000 №428 (в редакции Решения МГСД от 29.06.2021 №148);
- Правил землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД №7 от 28.04.2026)
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области от 29.10.2020г №268 (с изменениями на 15.03.2023г).
- Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. От 31.07.2025г)
- Постановления Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (с изменениями и дополнениями) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".
- Приказа «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей», утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197».
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. N 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21»

Выполнено на основании утвержденной Документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск,

утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Волынцева. (Постановление от 25.09.2018г №11419-П)

Для выполнения градостроительной документации использовались данные кадастрового плана территории (Росреестр) КПТ 1489/462/25-175977 от 13 августа 2025 года.; топографическая съемка территории М1:500, выполненная ООО НПП «Землемер» от 05.02.2026г. (см. Приложение). Также с использованием цифрового топографического плана М 1:500 предоставленного УАиГ г. Магнитогорска с уточнением и утверждением актуальных данных баланс содержащих сетевых организаций города Магнитогорска (см. Приложение).

1. Основные положения проекта межевания территории

Проект межевания территории охватывает южную часть территории города Магнитогорска между улицами Липецкая, Североморская п. Приуральский. Административно территория относится к Орджоникидзевскому району.

Площадь проектируемой территории: **10,2421 га.**

На проектируемой территории расположена существующая застройка: блокированные жилые дома, двухквартирные жилые дома с прилегающими земельными участками, отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками.

Таблица 1.1 – Координаты поворотных точек границ проектирования.

№ поворотной точки	Координата X	Координата Y
1	402691,12	1363530,76
2	402481,13	1363525,30
3	402481,13	1363512,57
4	402432,13	1363513,24
5	402349,30	1363514,49
6	402322,92	1363514,88
7	402325,37	1363607,89
8	402327,34	1363669,75
9	402339,50	1363790,98
10	402679,98	1363827,40
11	402684,90	1363693,22

Проектируемая территория находится в территориальной зоне Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки».

- минимальная площадь земельного участка – 400,0 кв.м - для отдельно стоящего односемейного дома;
- минимальная площадь земельного участка – 130,0 кв.м - для одного жилого блока блокированного дома;
- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв. м - для отдельно стоящего односемейного дома на территории существующей индивидуальной жилой застройки;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» - 40 %;

- коэффициент плотности застройки – 0,4;
- озеленение территории - не менее 15 процентов от площади земельного участка.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проект межевания территории разработан с целью определения местоположения границ, образуемых земельных участков. Образование земельных участков в данном проекте межевания территории происходит путем: раздела, объединения и перераспределения земельных участков.

Образование путем раздела земельного участка с сохранением исходного в измененных границах предусмотрено в соответствии со Статьей 11.4. "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025).

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков (ЗУ1– ЗУ7):

Таблица 1.2 – Таблица образуемых и изменяемых земельных участков

Способы образования земельного участка	№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь, м²)	№ земельного участка согласно проекту межевания	Площадь ЗУ образуемого, м²	Адрес земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)			Площадь застройки, м²	Площадь общ. м²	Статус объекта
Раздел земельного участка с сохранением исходного в измененных границах	74:33:0316002:4556 (507 м²)	ЗУ-1	305,9	Челябинская область, г. Магнитогорск,	Блокированная жилая застройка	Блокированная жилая застройка*	2.3	:5027	Дом блокированной застройки	2	1	до 122,3	180,0	Реконстр.
		2	1							до 80,0	130,0	Сущ.		
Раздел земельного участка с сохранением исходного в измененных границах	74:33:0316002:3751 (506 м²)	ЗУ-3	202,6	Челябинская область, г. Магнитогорск,	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:5022	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2	1	до 81,0	130,0	Сущ.
		2	1							до 121,3	175,0	Реконстр.		
Раздел земельного участка с сохранением исходного в измененных границах	74:33:0316002:3815 (1 204 м²)	ЗУ-5	401,0	Челябинская область, г. Магнитогорск, проезд Калужский, 4/1	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:4990	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1	1	85,0	70,0	Сущ.
		ЗУ-6	402,0	Челябинская область, г. Магнитогорск, проезд Калужский, 4а/1						1	1	85,0	70,0	Сущ.
		ЗУ-7	401,0	Челябинская область, г. Магнитогорск, улица Подольская, 39/1						1	1	90,0	74,0	Сущ.

Примечание:

* - Условно разрешенный вид использования. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке предусмотренном статьей 39 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) и статьей 7 Правил землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД №113 от 24.06.2025) «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

Реконструкция блокированной жилой застройки производится с целью раздела блокированного жилого дома из двух блок-секций в четыре блок-секции.

2. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с правилами землепользования и застройки

Таблица 2.1 Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков
ЗУ1 – ЗУ4	Блокированная жилая застройка*/ 2.3
ЗУ5 – ЗУ7	Для индивидуального жилищного строительства/ 2.1

* Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 7. «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» правил землепользования и застройки города Магнитогорска.

3. Перечень сервитутов

Предложения по установлению 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 во 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 сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Проектом межевания территории устанавливаются зоны действия сервитутов в целях ремонта коммунальных, инженерных и других сетей:

- для газопровода - 2м в каждую сторону от оси газопровода (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);

- от оси кабельной линии – 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»);

- для водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011);

- для канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011);

- для воздушных линий электропередачи (ВЛ) по обе стороны от проекции на землю от крайних проводов:

 - 2 м для ВЛ 0,4 кВ

 - 10м для ВЛ 10кВ (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»).