

ООО «Уралтеплоприбор»

**Документация (I очередь инвестиционного развития)  
по внесению изменений в проект планировки территории  
западной и юго-западной части города Магнитогорска  
(в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная,  
южная граница, западная граница города), утвержденный  
постановлением администрации города  
от 29.06.2012 № 8505-П,  
в границах ул. Татьянической, ул. Героическая**

**Шифр 003-25-01-ПМ.ОЧП**

Том IV. Основная часть проекта межевания

Директор ООО «Уралтеплоприбор»



Щипакин Д.А.

Директор ООО «Аспект»



Сопко А.В.



Магнитогорск 2025 г.

## Содержание градостроительной документации

### Проект планировки территории

Основная часть проекта

**Том I** шифр 003-25-01-ППТ.ПТО

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства.**

**Том II** шифр 003-25-01-ППТ.ПО

**Положения об очередности планируемого развития территории.**

**Графические материалы:**

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж планировки территории	ППТ.ОЧП-1	1:1000

Материалы по обоснованию проекта

**Том III** шифр 003-25-01 ППТ.МПО

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть**

**Графические материалы:**

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города	ППТ.МПО-3	-
2	Схема, отражающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов	ППТ.МПО-4	1:1000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, организации улично-дорожной сети	ППТ.МПО-5	1:1000
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	ППТ.МПО-6	1:1000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	ППТ.МПО-7	1:1000
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	ППТ.МПО-8	1:1000
8	Эскиз застройки территории	ППТ.МПО-9	1:1000

## Проект межевания территории

Том IV шифр 003-25-01-ПМ.ОЧП

**Основная часть проекта межевания.**

**Графические материалы:**

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории (1 этап)	ПМ.ОЧП-2	1:1000
2	Чертеж межевания территории (2 этап)	ПМ.ОЧП-3	1:1000

Том V шифр 003-25-01-ПМ.МПО

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

**Графические материалы:**

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	План фактического использования территории.	ПМ.МПО-4	1:1000

### Запись о соответствии

Проектная документация соответствует заданию на проектирование, выданным техническим условиям, требованиям действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил и других документов, содержащих установленные требования.

Директор ООО «Уралтеплоприбор» \_\_\_\_\_  Д.А. Щипакин

### Список разработчиков проекта

Главный инженер проекта



Е.А. Паньков

Архитектор



Е.А. Мустафина

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	6
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	8
ГЛАВА 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.....	10
<i>Приложение 1</i>	
<i>Таблица 1 - Перечень образуемых земельных участков (1 этап).....</i>	<i>11</i>
<i>Приложение 2</i>	
<i>Таблица 2 - Перечень образуемых земельных участков (2 этап).....</i>	<i>12</i>

## ВВЕДЕНИЕ

Документация разработана ООО «Уралтеплоприбор» по договору совместно с заказчиком ООО «Аспект». Подготовка проекта межевания территории осуществляется совместно с проектом планировки территории.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей»;
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"(с изменениями и дополнениями);
- Приказом от 01.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населенных пунктах Российской Федерации»;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД от 26.11.2024 № 164) – далее ПЗиЗ;
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Федеральным законом "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;
- Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29 октября 2020 года №268 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области» (с изменениями на 15 марта 2023 года);
- Приказом Минстроя России №897/пр, Минспорта России № 1128 от 27.12.2019 (ред. от 12.01.2024) «Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры».

Площадь территории в границах проектирования составляет **2 327 кв. м (0,23 га)**.

Проект представлен на топографическом плане М 1:500, выполненной

ООО "УралГеоПлюс" в 2020 г.

Проект выполнен на основании следующих сведений и документов:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план Магнитогорского городского округа в редакции от 29.06.2021 №148;

- Проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города). Проект утвержден Постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (шифр: 18-2010-00-ПП, разработанный ООО «Умный дом»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Зеленая, шоссе Западное, Труда. Проект утвержден Постановлением администрации города от 21.05.2014 №6801-П (шифр: 04-2013-00-ПП, разработанный ООО «УралПром-проект»);

- Документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития по проекту 04-2013-00-ПП). Проект утвержден Постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П (шифр: 2020-563, разработанная ООО «АСД-проект»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, Труда, утвержденная Постановлением администрации города от 31.07.2023 №7861-П (шифр: 001-23-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Уютная, ул. Преображенская, ш. Западное, утвержденная Постановлением администрации города от 02.09.2024 №8893-П (шифр: 002-23-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города на электронном носителе, в форматах .idf или .dxf.

3. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости) предоставлены филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области:

- Кадастровый план территории из единого государственного реестра недвижимости 06.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-27610619 (номер кадастрового квартала: 74:33:0221001).

4. Правовые документы:

- Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 05.03.2009 г. №5028;

- Соглашение о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного

участка для его комплексного освоения в целях индивидуального и малоэтажного строительства.

5. Сведения о возможностях инженерно-технического обеспечения и технического присоединения, предоставленные эксплуатирующими организациями и собственником сетей.

## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Документация (1 очередь инвестиционного развития) о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах ул. Татьянической, ул. Героическая, разработана для определения местоположения границ образуемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Координаты границы проектирования представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Координаты границы проектирования

N	X	Y
1	407089.34	1358934.78
2	407090.59	1359017.57
3	407063.81	1359018.01
4	407063.08	1358969.23
5	407064.08	1358969.21
6	407063.84	1358953.21
7	407055.84	1358953.34
8	407055.57	1358935.34
1	407089.34	1358934.78

В составе проекта межевания разработан чертеж межевания территории с отображением действующих красных линий, границ образуемых земельных участков, условных номеров образуемых земельных участков.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- местоположение существующих объектов капитального строительства.

В соответствии с проектом планировки территория проектирования расположена в территориальных зонах:

- Ж-3 (зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки).

Территория проектирования расположена в границах категории земель - земли населенных пунктов (кадастровый квартал 74:33:0221001).

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на территории проектирования отсутствуют установленные границы зон с особыми условиями использования территории.

Особо охраняемые природные территории, памятники природы, объекты культурного наследия на территории проектирования отсутствуют.

## **ГЛАВА 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

В проекте межевания предусматривается межевание территории в 2 этапа, в ходе которых образуются земельные участки:

1 этап – образование вспомогательных земельных участков, на основе которых будут образованы итоговые земельные участки;

2 этап – образование итоговых земельных участков.

Сведения о вспомогательных земельных участках приведены в таблице 2 (см. приложение 1 и «Чертеж межевания территории (1 этап)»).

Сведения об итоговых образуемых земельных участках приведены в таблице 3 (см. приложение 2 и «Чертеж межевания территории (2 этап)»).

Таблица 2 - Перечень образуемых земельных участков (1 этап)

№ участка на чертеже межевания	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
1в	Для индивидуального жилищного строительства	2327.3	Образование земельного участка путем объединения земельных участков 74:33:0221001:1178, 74:33:0221001:1189, 74:33:0221001:1200 (или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом)

Таблица 3 - Перечень образуемых земельных участков (2 этап)

№ участка на чертеже межевания	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
1	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	1255.78	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с условным номером 1в; или раздела земельного участка с условным номером 1в с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
2	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	535.76	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с условным номером 1в; или раздела земельного участка с условным номером 1в с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
3	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	535.76	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с условным номером 1в; или раздела земельного участка с условным номером 1в с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом