



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.10.2026

№ 7374 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2017 №582-П, в районе улицы Чаадаева

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города Магнитогорска от 26.09.2025 №8351-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2017 №582-П, в районе улицы Чаадаева» (в редакции постановления от 13.07.2026 №5036-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 02.10.2025 №113, оповещением администрации города Магнитогорска о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2017 №582-П, в районе улицы Чаадаева, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 28.08.2026 №97, с учетом протокола общественных обсуждений от 25.09.2026 и заключения о результатах общественных обсуждений от 25.09.2026, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.09.2026 №109, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2017 №582-П, в районе улицы Чаадаева, шифр: С-4098.12-25, выполненную ООО «Стройинжиниринг», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) Положения об очередности планируемого развития территории согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) чертеж планировки территории М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

4) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

5) чертеж межевания территории. М 1:1000 согласно приложению №5 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Числова Г.Д.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

2) разместить настоящее постановление и приложения к постановлению на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя Главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории

Цель подготовки проекта – определить возможности использования незастроенных территорий.

Размещение объектов капитального строительства:

- а) Объекта складского назначения различного профиля
- ЗУ 1 (номер объекта на плане 31), площадью ЗУ1 = 1685,0 м² .

Проектом предусматривается размещение здания склада для хранения нефтепродуктов в таре и складской площадки. Площадь застройки здания склада составляет от 505,00 до 1010,00м².

1.1 Плотность и параметры застройки территории

1.1.1. Основные параметры планируемой застройки

Данный район полностью застроен и благоустроен, коэффициент застройки составляет 0,36 , что не противоречит ПЗЗ если в данной территории будет выполнена реконструкция объектов.

Таблица 1.1 Баланс проектируемой территории

Таблица 1.1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории , из них:	87 000,0	100
	Общая площадь застройки, м ²	31524,0	36
	Общая площадь покрытий, м ²	42426,0	49
	Коэффициент застройки территории	36	
	Общая площадь озеленения, м ²	13050,0	15

Таблица 1.2

Баланс земельного участка ЗУ 1 для размещения «Склада» № 31

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка , м ²	1685,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	1010,0	60
3	Общая площадь покрытий, м ²	412,0	24
4	Общая площадь озеленения, м ²	263,0	16
5	Коэффициент застройки территории , %	60	

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектными решениями красные линии не устанавливаются так как не входят в границу проектирования.

Ранее запроектированный проектом «Планировки территории жилых зон в Левобережной части города Магнитогорска» (№ 1077-2008-ПП), утвержденным постановлением города Магнитогорска № 3090-П от 13.03.2012г., профиль не попадает в границу проектирования

1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Виды и состав территориальных зон,
выделенных на карте градостроительного зонирования

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 1.3

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	Производственные зоны
ПК-1	Зона производственно-складских объектов

Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория проектирования полностью расположена в границах зон с особыми условиями использования территории:

ЗООИТ 74:33-6.367 - Санитарно-защитная зона для левобережного промышленного узла г. Магнитогорск, с учетом перспективы развития предприятия ПАО "ММК".

1.4.1 Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра;

б) вокруг воздушных линий электропередачи – 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ 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» в редакции от 21.12.2018).

Охранные зоны газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода (согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей).

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Все нестационарные объекты попадающие в охранную зону тепловых сетей подлежат демонтажу.

Охранная зона линий и сооружений связи

а) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны «Постановление Правительства

РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

1) расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от самотечной канализации (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

1.4.2 Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

1) расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от самотечной канализации (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства

Таблица 2.1

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	№ ОКС согласно ЕГРН (площадь)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям 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	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Фактическая площадь застройки м ²	Максимальная площадь застройки при реконструкции	Сум. процент застройки
74:33:1331001:320 (4806,0 м ²)	ОКС	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Чаадаева, 24, корп. 1, строение №1	Занимаемый производственной базой	Производственная деятельность	6.0	1	Производственное здание	1	2082,6		43
74:33:1331001:1410 (1 925,0 м ²)	ОКС	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, д 24, строение 11	Нежилое здание - Склад готовой продукции								
74:33:1331001:1654 (157,6 м ²)	ОКС	Россия, Челябинская область, г Магнитогорск,	Нежилое								

	Р-н Орджоникидзевский, ул Чаадаева, д 24, корп 1, строение 1								
ОКС 74:33:022.4001 :9849 (319,1 м2)	Россия, Челябинская обл, г Магнитогорск, ул Чаадаева, дом №24, строение 24	Нежилое здание - Холодный склад готовой продукции							
74:33:1331001 :338 (2283,0 м²)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, д. 24, строен. 20.	Под нежилые здания-склад	Склады	6.9	2	Объект складского назначения различного профиля	1	1401,0	61
74:33:1331001 :356 (3671,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, д. 24, строение 9	Занимаемый нежилым зданием - закрытым складом пиломатериалов	Склады	6.9	3	Объект складского назначения различного профиля	1	3096,0	84

74:33:1331001 :123 (603,71 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, д. 24, строен. 3, 23.	склад горюче-смазочных материалов и склад (гараж)	Склады	6.9	4	Объект складского назначения различного профиля	1	161,0	-	27
74:33:1331001 :1465 (606,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, д. 24, строение 23	нежилое здание утепленный склад (гараж)	Хранение автотранспорта	2.7.1*	5	Гараж	1	403,7	-	67
74:33:1331001 :652 (403,7)	Россия, Челябинская область, город Магнитогорск, улица Чаадаева, дом 24, строение 23	Утепленный склад (гараж)								
74:33:1331001 :278 (685,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, д. 24, строен. 16.	Нежилое здание - домик металлический	Склады	6.9	6	Объект складского назначения различного профиля	1	407,0	-	59
74:33:1331001 :1253 (103,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, д. 24, строен. 24.	Занимаемый нежилым зданием - комплексом (строение 22)	Производственная деятельность	6.0	7	Производственное здание	1	48,0	-	47
ОКС 74:33:1331001 :2124 (39,8 м ²)		Нежилое								
74:33:1331001 :1371 (303,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, д. 24	занимаемые нежилым зданием - комплексом (строение 22)	Производственная деятельность	6.0	8	Производственное здание	1	196,0	-	65

74-33:1331001 :1370 (286,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	занимаемые нежилым зданием - служебным комплексом (строение 22)	Производственная деятельность	6.0	8.1	Производственное здание	1	203,0	-	71
74-33:1331001 :313 (7972,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	занимаемый нежилыми зданиями - котельной (строение 8), трансформаторной подстанцией (строение 6), зарядной станцией (строение 21)	Производственная деятельность	6.0	9	Производственное здание	1	1035,0	-	30
					10	Производственное здание	1	370,0		
					11	Производственное здание (котельная)	1	84,0		
					12	Производственное здание (ТП)	1	62,0		
74-33:1331001 :1546 (3130,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	объекты складского назначения различного профиля	Склады	6.9	14	Объект складского назначения различного профиля	1	2399,0	-	77
74-33:1331001 :1549 (2 584,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	занимаемый нежилым зданием - главным корпусом, складом мягкой и корпусной мебели (строение 5)	Склады	6.9	15	Объект складского назначения различного профиля	1	1315,0	-	51
74-33:1331001 :1545 (631,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	административные здания	Деловое управление	4.1	16	Административные здания	1	362,0	-	57
74-33:1331001 :303 (1713,0 м²) ОКС 74-33:1331001 :1464 (221,5 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24/1	занимаемый зданием помещений технической учебы, заготовки и заточки инструментов	Производственная деятельность	6.0	17	Производственное здание	2	849,0	-	50

74:33:1331001:321 (1451,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский, ул. Чаадаева.	Занимаемый нежилым зданием - ремонтно-механической мастерской	Производственная деятельность	6,0	18	Производственное здание	1	723,0	-	50
74:33:1331001:309 (3130,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, 24	Занимаемый нежилым зданием - складом вспомогательных материалов (строение 2)	Склады	6,9	19	Объект складского назначения различного профиля	1	605,0	-	26
					20	Объект складского назначения различного профиля	1	224,0	-	
74:33:1331001:310 (4856,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, 24	Занимаемый нежилым зданием - сушильно-раскрячным цехом (строение 7)	Производственная деятельность	6,0	21	Производственное здание	1	3194,0	-	66
74:33:1331001:328 (1100,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, 24	Занимаемый нежилым зданием - блоком конторы, столовой, проходной (строение 1)	Производственная деятельность	6,0	22	Производственное здание	1	649,0	-	59
74:33:1331001:311 (791,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, 24	Занимаемый нежилым зданием - административным зданием с системой отопления	Производственная деятельность	6,0	23	Производственное здание	1	330,0	-	42
74:33:1331001:1233 (1276,0 м²)	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, 24, строение 13	Нежилое здание - гараж	Хранение автотранспорта	2,7,1*	24	Гараж	1	596,0	-	47
74:33:1331001:307	Челябинская область, г. Магнитогорск				25	Производственное здание	1	73,0		

(6561,0 м²)	горск, ул Чаадаева, 24	Занимаемый нежи- лым зданием - гара- жом (строение 15)	Производствен- ная деятельность	6,0	26	Производственное здание	1	281,0	-	15
74-33:1331001 :1289 (63,0 м²)	Челябинская об- ласть, г Магнитогорск, р-н Орджони- кидзевский, ул Чаа- даева, 24а	Газораспреде- лительный пункт	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	29	Нежилое здание- ГРП №2	1	32,9	-	52
74-33:1331001 :2068 (32,9 м²)		Нежилое здание- ГРП №2								
74-33:1331001 :1547 (8819,0 м²)	Челябинская об- ласть, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	занимаемый нежи- лым зданием - глав- ным корпусом, складом мягкой и корпусной мебели (строение 5)	Производствен- ная деятельность	6,0	30	Производственное здание	1	6381,0	-	72
74-33:1331001 :1548 (2521,0 м²)	Челябинская об- ласть, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	занимаемый нежи- лым зданием - глав- ным корпусом, складом мягкой и корпусной мебели (строение 5)	Производствен- ная деятельность	6,0	30.1	Производственное здание	1	1748,0	-	69

Таблица 2.2
Проектируемая застройка

Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами застройки г. Маринтогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами застройки г. Маринтогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Условный номер образуемого земельного участка, м ²	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	Процент застройки	Примечание
Склады	6.9	31	Объект складского назначения различного профиля	1	3У 1 (1685,0 м ²)	от 505,00 до 1010,00	от 454,5 до 909,00	от 31 до 60	

2.2. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Инженерная подготовка территории

Инженерная защита на застраиваемых территориях должна предусматривать

Инженерная защита на застраиваемых территориях должна предусматривать образование единой комплексной территориальной системы или локальных приобъектных защитных сооружений, обеспечивающих эффективную защиту территорий от наводнений на реках, от повышения уровня грунтовых вод, вызываемого строительством и эксплуатацией зданий, сооружений и сетей.

В состав мероприятий по инженерной подготовке входят:

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);

- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод).

Вертикальная планировка

Вертикальная планировка территории проектирования разработана в увязке с отметками существующего рельефа и проездов. Уклоны проездов, площадок не превышают нормы. Водоотведение поверхностных стоков с территории участка застройки решено по проектируемым проездам и тротуарам в существующую систему ливневой канализации.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противозерозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противозерозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

2.2.1 Водоснабжение и канализация

Существующие сети водопровода и канализации проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.2 Электроснабжение

Проектом планируется подключение проектируемого объекта №31 к сети электроснабжения по предварительным техническим условиям 08.12.2025г. выданным ООО «Фабрика Магнитогорская мебель».

Технические параметры для подключения:

Максимальная мощность для проектируемого объекта – 15кВт

Уровень напряжения – 0,4кВ

Категория надежности электроснабжения – III (третья)

Для электроснабжения нежилых помещений №2, №9, расположенных по ул. Чаадаева, 24 (кадастровые номера 74:33:1331001:1414, 74:33:1331001:1095), проектом предусматривается строительство трассы 2КВЛ 10 кВ, по договорам технологического присоединения объектов электроснабжения АО «Горэлектросеть» №ТП-92 и №ТП-95 от 12.03.2026г. (№ проекта ГЭС-2236-ЭС от 08.2026г.).

2.2.3 Теплоснабжение

В проекте не предусматривается подключение проектируемого объекта к сетям теплоснабжения.

2.2.4 Ливневая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации.

2.2.5 Газоснабжение

В проекте не предусматривается подключение проектируемого объекта к сетям газоснабжения.

2.2.6 Сети связи

Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

2.2.7 Санитарная очистка

Расчет: $5 \times 42426,0 = 212130,0$ кг/год (212,13 т/год).

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 212,13 т/год

Расчетное количество контейнеров на проектируемую территорию 28 контейнер.

Проектом предусмотрено по 5 контейнеров на одной существующей мусорной площадке. Общее количество существующих площадок ТКО – 5.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м;

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Площадки для установки контейнеров должны быть водонепроницаемы, иметь твердое покрытие (асфальтовое и бетонное), удобное для уборки отходов и мойки, а также иметь трехстороннее ограждение.

Со всех сторон площадки необходимо оставлять свободное место во избежание загрязнения почвы. При оборудовании контейнерных площадок необходимо предусматривать места для складирования крупногабаритных отходов, размер свободного пространства для складирования крупногабаритного мусора – 1 метр от места расположения крайнего сборника до края площадки.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

В проекте планировки предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Проектными решениями красные линии не устанавливаются так как не входят в границу проектирования.

При проектировании транспортной схемы, в границах красных линий, был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе, структура и параметры остались прежними.

3. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2026 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	87,0	87,0
	В том числе территории:	-"		
	ПК-1 «Зона производственно-складских объектов».		87,0	87,0
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"		
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"	1,46	1,46
	улицы, дороги, проезды, площади	-"	4,2	4,2
	прочие территории общего пользования	-"	78,29	78,29
	Здания и сооружения			
1.3	Общая площадь застройки	м²	30390,6	30921,6
1.4	Коэффициент застройки	-	34,9	36



Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 18.10.2026 № 8351-П

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 26.09.2025г № 8351-П «Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 26.01.2017 №582-П, в районе улицы Чаадаева».

Площадь проектируемой территории: 8,7 га.

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

Строительство объекта капитального строительства №31 планируется в одну очередь инвестиционного развития в течении 3 лет с момента утверждения документации по проекту планировки территории.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**1. Основные положения проекта межевания территории**

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, в Орджоникидзевском районе, в районе ул. Чаадаева. В настоящее время проектируемая территория расположена в территориальной зоне ПК-1 - зоне производственно-складских объектов. На территории размещены производственные цеха, склады.

Большая часть территории застроена и благоустроена.

Площадь территории в границах проектирования – 87 000 м².

Таблица 1.1 – Координаты поворотных точек границ проектирования

№п.п.	X	Y
1	409 618,00	1 370 433,88
2	409 819,68	1 370 844,92
3	409 652,52	1 370 931,44
4	409 446,79	1 370 521,10

Проектируемая территория находится в территориальной зоне (ПК-1) «Зона производственно-складских объектов».

Категория земель – земли населенных пунктов.

1.1 Задачами проекта межевания территории являются:

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 межевания разработан на основании ранее утвержденного проекта межевания территории г. Магнитогорска вдоль ул. Чаадаева, утвержденного постановлением администрации города от 26.01.2017г. №582-П.

Цель проекта межевания территории:

Образование земельного участка :ЗУ1 :

- образование земельного участка с целью размещения объекта капитального строительства- «Объекта складского назначения различного профиля».

1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ**1.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в числе способы их образования**

Проект межевания территории разработан с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка, обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для существующих объектов капитального строительства, расположенных в пределах проектируемой территории.

Земли в границах проектируемой территории относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала 74:33:1331001.

Проектируемая территория расположена в пределах территориальной зоны :

- ПК-1 «Зона производственно-складских объектов».

В проекте межевания территории производится образование земельного участка :ЗУ1 из земель неразграниченной государственной собственности.

1.2. Межевание территории

Проектом межевания предусматривается образование земельного участка с целью размещения объекта капитального строительства, для определения территории общего пользования.

Основная цель проекта межевания:

а) формирование земельного участка с видом разрешенного использования «Склады» (код 6.9).

Размещение объектов капитального строительства:

Объекта складского назначения различного профиля

- ЗУ 1 (номер объекта на плане 31), площадью ЗУ1 = 1685,0 м².

Проектом предусматривается размещение здания склада для хранения нефтепродуктов в таре и складской площадки. Площадь застройки здания склада составляет от 505,00 до 1010,00 м².

б) Образование земельного участка с видом разрешенного использования «Земельные участки улично-дорожная сеть» (код 12.0.1).

Цель - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды).

Земли в границах проектируемой территории относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала 74:33:1331001.

Проектируемая территория расположена в пределах территориальной зоны:

- ПК-1 «Зона производственно-складских объектов».

Таблица 1.1 – Таблица образуемых земельных участков

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь образованного земельного участка, м ²	Возможные способы образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Вид разрешенного использования
ЗУ 1	-	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева	1685,0	Образование земельного участка :ЗУ 1 из земель неразграниченной государственной собственности	Склады (6.9)
ЗУ 2.1	-	-	8851,0	Образование земельного участка :ЗУ 2.1 из земель неразграниченной государственной собственности	Земельные участки улично-дорожная сеть (12.0.1)

1.3 Установление 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 сложившейся застройке установление сервитутов не требуется, так как отсутствуют правовые основания для их установления в соответствии со статьёй 274 Гражданского кодекса РФ. Согласно данной норме, сервитут устанавливается только в случае, если у собственника недвижимости нет иной возможности обеспечить проход, проезд, прокладку коммуникаций или другие нужды, которые не могут быть удовлетворены без ограничения прав собственника соседнего участка.

1.4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд

При разработке проекта межевания были выделены земли общего пользования.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Откры

ДЕЛО № 16-01/2016

Чертеж жилищной территории.

М 1:1000

С

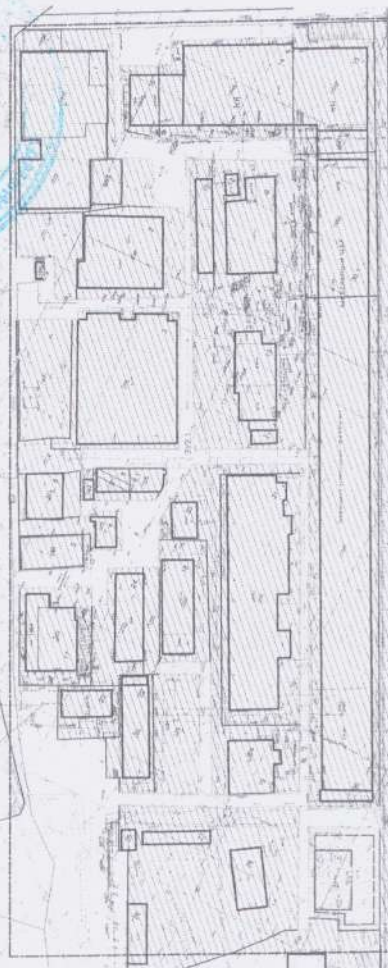


Таблица образуемых земельных участков

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Возможные способы образования земельного участка при условии соблюдения требований законодательства	Вид разрешенного использования
38/1		Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чкалова	1685,0	Образование земельного участка 38/1 из земель государственной собственности	Склады (6.9)
39/2.1			893,0	Образование земельного участка 39/2.1 из земель государственной собственности	Жилая застройка

Общая площадь образуемых земельных участков, кв. м

38/1 39/2.1

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0

Итого 2578,0