



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.06.2025

№ 4915 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания в границах ул. Шоссейная, пер. Амисова

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 08.08.2022 №8011-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания в границах ул. Шоссейная, пер. Амисова», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 11.08.2022 №87, оповещением администрации города 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 проекта межевания в границах ул. Шоссейная, пер. Амисова, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 08.04.2025 №39, с учетом протокола общественных обсуждений от 07.05.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 07.05.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 07.05.2025 №51, 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 проект межевания в границах ул. Шоссейная, пер. Амисова, шифр: ПГ-23-1234,

Вр-2133144

выполненную ООО «ГрадЪ», 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;

6) чертеж границ сервитутов. М 1:1000 согласно приложению №6 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Аникина О.А.):

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.

Исполняющий обязанности
главы города Магнитогорска



М.В. Москалев

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

Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации города Магнитогорска от 08.08.2022 №8011-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и проекта межевания в границах ул. Шоссейная, пер. Амисова».

Площадь проектируемой территории: 59060 м².

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по межеванию территории: определение границ образуемых земельных участков.

Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Проект межевания охватывает территорию, расположенную в границах улиц: Шоссейная, пер. Амисова. Административно территория проекта межевания относится к Орджоникидзевскому району. Проектируемая территория находится в следующих градостроительных зонах: Зона производственно-складских объектов (ПК-1), зона производственно-коммунальных объектов I-II классов (ПК-2)

С северной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с западной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с восточной стороны располагается пер. Амисова, с южной стороны располагается территория производственно-складских объектов. На проектируемой территории располагается существующая застройка. Территория частично застроена. В границах проектируемой территории отсутствуют действующие красные линии.

Установление красных линий и внесение изменений в улично – дорожную сеть данным проектом не предусмотрено.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

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

Площадь территории в границах проектирования составляет 5,906 га.

Основные параметры планируемой застройки

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, проектируемых объектов капитального строительства согласно ПЗЗ (для зоны ПК-1)

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка -60 %;

- Коэффициент плотности застройки – 1,8;

- Озеленение территории – не менее 15 % от площади земельного участка;

Проектируются объекты капитального строительства на формируемых земельных участках :ЗУ1; :ЗУ2; см. табл.3 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений».

Предельные параметры застройки :ЗУ1 (участок находится в зоне ПК-1):

- Процент застройки в границах земельного участка – 40%-60%

- Коэффициент плотности застройки – 0,39

- Озеленение территории – 15 %

Предельные параметры застройки :ЗУ2 (участок находится в зоне ПК-1):

- Процент застройки в границах земельного участка – 30 % -60%

- Коэффициент плотности застройки – 0,39
- Озеленение территории – 15 %

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, проектируемых объектов капитального строительства согласно ПЗиЗ (для зоны ПК-2)

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка -60 %;
 - Коэффициент плотности застройки – 1,8;
 - Озеленение территории – не менее 10 % от площади земельного участка;
- Проектируется объект капитального строительства на формируемом земельном участке :ЗУ3; см. табл.3 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений».
- Предельные параметры застройки :ЗУ2 (участок находится в зоне ПК-2):
- Процент застройки в границах земельного участка – 30 % -35%
 - Коэффициент плотности застройки – 0,30
 - Озеленение территории – 10 %
- Данным проектом планировки и проектом межевания территории новые красные линии не устанавливаются.
- Линия регулирования застройки выставлена с учетом существующих кадастровых учетов.

2. Зоны с особыми условиями использования территории

Санитарные разрывы

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Расстояние от площадок сбора ТКО должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи (согласно санитарных правил и норм 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) п.4).

Охранные зоны инженерных сетей и объектов

- от подземной линии электропередач 0,4кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 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);
- от воздушной линии электропередач 0,4кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 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);
- от подземной линии электропередач 10кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 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);
- от воздушной линии электропередач 10кВ – 10м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 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);

- от подземного газопровода - 2м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г)

- для водопровода и канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

Комплектная трансформаторная подстанция (КТП) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 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).

Площади залегания полезных ископаемых

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

3. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Таблица 1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	59060	100
	<u>Зона производственно-складских объектов (ПК-1)</u>	44611	
2	Площадь застройки	5508,9	12,3
3	Плотность застройки	836,5 м ² /га	-
4	Коэффициент застройки территории	0,09	-
5	Коэффициент плотности застройки территории	0,08	-
	<u>Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2)</u>	14449	
6	Площадь застройки	853	5,9
7	Плотность застройки	143,6 м ² /га	-
8	Коэффициент застройки территории	0,01	-
9	Коэффициент плотности застройки территории	0,01	-
	Общее		
10	Площадь покрытий	29020	49,1
11	Площадь озеленения	23678	40,0

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

Для зоны ПК-1 (Зона производственно-складских объектов)

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка.

Коэффициент застройки территории в проекте рассчитан по формуле:

$$5508,9 \text{ м}^2 / 59060 \text{ м}^2 = 0,09 \text{ м}^2$$

Для зоны ПК-2 (Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов)

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка.

Коэффициент застройки территории в проекте рассчитан по формуле:

$$853 \text{ м}^2 / 59060 \text{ м}^2 = 0,01 \text{ м}^2$$

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 2.

Таблица 2

Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-1)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у. м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в	№ на чертеже ОКС	Условные обозначения и номер обрабатываемого	Площадь з.у. в соответствии с проектом	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Наименование ОКС, расположенного на з.у. кадастровый номер ОКС, адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки, м ²	Процент застройки	Площадь общая/этажность	Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции	Мин. /Макс. площадь застройки для проекта	Примечание
74.33.1331001-290	1072	Занимаемый нежилым зданием-складом мелких партий и временными сооружениями	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная	ПК-1	1	3У4	1267	Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	341,7	60	300/1	760		Суш. Суш.
74.33.1331001-292	25731	занимаемый нежилыми зданиями - домиком сторожа, гаражом, конторой с котельной, весовой, ремонтными мастерскими, сооружением - железнодорожными туннелем и временными сооружениями	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Шоссейная, 62	ПК-1	3	-		Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Трансформаторная подстанция	50,2	60	50/1	15438,6		Суш.

74-33:1331001-292	25 731	занимаемый нежилыми зданиями - домиком сторожа, гаражом, конторой с котельной, весовой, ремонтными мастерскими, сооружением - железнодорожны м тупиком и временными сооружениями	Челябинская область, г Магнитогорск . ул Шоссейная, 62	ПК-1	4	-	-
					5	-	-
					6	-	-
					7	-	-
					8	-	-

Производственная деятельность	6.0	Производственное здание	1285,8		1100/1			
Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	307,2	60	290/1			
Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	292,0		270/1	15438,6		
Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	195		180/1			
Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля 74:33:1331001:1515	1510		1470,8/1			с/щ

74:33:1331001:291	5642	занимаемый нежилым зданием - материальным складом и временным сооружением	Челябинская область, г Магнитогорск , ул Шоссейная. 62	ПК-1	2	-	-	Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	1346	60	1100/1	3985,2	*	Сущ.	
*	*	*	*	ПК-1	12	ЗУ 3	604	Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	181	60	180/1	*	180 300 30- 35 %	Проект.	
											5508,9		4940,8				

* С учетом пожарных проездов вокруг здания

Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-2)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ	№ на чертеже ОКС	Условные обозначения и номер образуемого земельного участка в ПЗиЗ	Площадь з.у. в соответствии с ПЗиЗ	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Кол. по	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС, адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки м ²	Процент застройки, согласно ПЗиЗ %	Площадь	Макс. Площадь застройки ОКС при	Мин./Макс. площадь застройки для проект. ОКС/Мин./Макс. % застройки	Примечание
74:33:13310001:54	2633	АЗС	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная, 60	ПК-2	9			Заправка транспортных средств*	4.9.1.1	Автозаправочная станция	63	60	58/1	1579,8		Сущ.
				ПК-2	10	ЗУ1	708	Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	280	60	280/1		200-424 30-60%	Проект.
				ПК-2	11	ЗУ2	1277	Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	510	60	510/1		380-766 30-60%	Проект.
											853					

*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»

4. Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории проектируемых объектов. В благоустройство территории входят:

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- создание площадки (места) накопления твердых коммунальных отходов;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

5. Сеть улиц и дорог

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

По улице Шоссейная размещена существующая остановка общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 500 м.

Внесение изменений в улично-дорожную и пешеходную сеть проектом не предусматривается.

Для проектируемых объектов в проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

Категории улиц и дорог

Основу улично-дорожной сети рассматриваемой территории формируют:

Улицы местного значения. Улицы для осуществления транспортной связи по территории проектирования.

Местный проезд:

Ширина проезжей части – 6м;

Кол-во тротуаров -1;

Ширина тротуара – 1,5 м;

В стесненных условиях ширина проезжей части сужается до 4 м, тротуаров до 1 м.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

Расчет машино-мест для временного хранения легковых автомобилей

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение машино-мест временного хранения легковых автомобилей в границах земельного участка проектируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства. Потребность в машино-местах для временного хранения легковых автомобилей для территории определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Приложение Ж Таблица Ж.1

- Расчет машино-мест для временного размещения автомобилей на формируемом земельном участке :ЗУ1

Склад (на плане 10)

В одной смене работают 8 чел., следовательно, необходимо 1 маш. место

- Расчет машино-мест для временного размещения автомобилей на формируемом земельном участке :ЗУ2

Склад (на плане 11)

В одной смене работают 16 чел., следовательно, необходимо 2 маш. места

- Расчет машино-мест для временного размещения автомобилей на формируемом земельном участке :ЗУ3

Склад (на плане 12)

В одной смене работают 8 чел., следовательно, необходимо 1 маш. Место - Расчет машино-мест для временного размещения автомобилей на формируемом земельном участке :ЗУ4

Склад (на плане 1)

В одной смене работают 16 чел., следовательно, необходимо 2 маш. Места

6. Инженерные сетиВодоснабжение и водоотведение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети водоснабжения и водоотведения в рамках существующей застройки.

Проектные решения

Данным проектом подключение проектируемых объектов к сетям водоснабжения не предусмотрено.

Теплоснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день отсутствуют сети теплоснабжения в рамках существующей застройки

Проектные решения

Теплоснабжение проектируемых ОКС данным проектом не предусматривается.

Газоснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети газоснабжения в рамках существующей застройки.

Проектные решения

Газоснабжение проектируемых ОКС по заданию заказчика не предусматривается.

Электроснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети электроснабжения в рамках существующей застройки. Проектом предусмотрено подключение проектируемой застройки к сетям электроснабжения (объекты на плане 0,11,12)

Согласно ТУ от 22.01.2025 №03/0249 необходимо выполнить проектно-сметную документацию и строительно-монтажные работы двухтрансформаторной подстанции, с уровнем напряжения 10/0,4 кВ, мощность от 100 до 250кВА включительно, с подключением от 2хВЛ-10кВ.

Подключение объектов (на плане 10,11,12) воздушной линией электропередач (0,4кВ) от резервных рубильников 1с.ш., 2 с.ш. РУ—0,4кВ трансформаторной подстанции (ТП).

7. Санитарная очистка территории

В настоящее время производится санитарная очистка территории. На территории проектируются площадки контейнеров для сбора ТКО.

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха.

Отходы на проектируемой застройке разделяются по своему морфологическому составу на следующие категории отходов:

- Твердые коммунальные отходы (ТКО);
- Крупногабаритные отходы (КО).

Твердые коммунальные отходы (ТКО) - пищевые отходы, стекло, кожа, резина, бумага, отходы от текущего ремонта, дерево, текстиль, упаковочный материал, комнатный смет, т.е. отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

К ТКО, входящим в норму накопления и удаляемым специализированным транспортом, относятся отходы, образующиеся в общественных зданиях (включая отходы от текущего ремонта квартир), отходы от отопительных устройств местного отопления, смет, опавшие листья, собираемые с территорий.

Нормы накопления ТКО образуются от учреждений и предприятий общественного назначения.

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 3.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетные показатели
	Территория			
1	Территория - всего	га	5,906	5,906
1.1	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)	га	4,4611	4,4611
1.1.1	Коэффициент застройки	%	0,09	0,09
1.1.2	Коэффициент плотности застройки	м ² /га	0,08	0,08
1.1.3	Плотность застройки	м ² /га	806	836,5
1.2	Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2)	га	1,4449	1,4449
1.2.1	Коэффициент застройки	%	0,001	0,01
1.2.2	Коэффициент плотности застройки	м ² /га	0,0009	0,01
1.2.3	Плотность застройки	м ² /га	9,8	143,6
1.7	Из общей территории			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	м ²	-	-
	земли муниципальной собственности	м ²	-	-
	земли частной собственности	м ²	36078	36078
	земли, государственная собственность на которые не разграничена	м ²	-	-

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска

от 03.06.2007 № 498-П

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территорию проектирования планируется оказывать в один этап инвестиционного развития: Строительство объектов (на плане номер 10.1.12).

Технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

Проектирование и строительство общественных зданий предусматривается за счет средств собственников земельных участков.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации города Магнитогорска от 01.11.2024 №11557-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания в границах ул. Шоссейная, пер. Амисова»

Площадь проектируемой территории: 59060 м².

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по межеванию территории: определение границ образуемых земельных участков.

Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Проект межевания охватывает территорию, расположенную в границах улиц: Шоссейная, пер. Амисова. Административно территория проекта межевания относится к Орджоникидзевскому району. Проектируемая территория находится в следующих градостроительных зонах: Зона производственно-складских объектов (ПК-1), зона производственно-коммунальных объектов I-II классов (ПК-2)

С северной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с западной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с восточной стороны располагается пер. Амисова, с южной стороны располагается территория производственно-складских объектов. На проектируемой территории располагается существующая застройка. Территория частично застроена. В границах проектируемой территории отсутствуют действующие красные линии.

Установление красных линий и внесение изменений в улично – дорожную сеть данным проектом не предусмотрено.

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации города Магнитогорска от 01.11.2024 №11557-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания в границах ул. Шоссейная, пер. Амисова»

Площадь проектируемой территории: 59060 м².

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по межеванию территории: определение границ образуемых земельных участков.

Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Проект межевания охватывает территорию, расположенную в границах улиц: Шоссейная, пер. Амисова. Административно территория проекта межевания относится к Орджоникидзевскому району. Проектируемая территория находится в следующих градостроительных зонах: Зона производственно-складских объектов (ПК-1), зона производственно-коммунальных объектов I-II классов (ПК-2)

С северной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с западной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с восточной стороны располагается пер. Амисова, с южной стороны располагается территория производственно-складских объектов. На проектируемой территории располагается существующая застройка. Территория частично застроена. В границах проектируемой территории отсутствуют действующие красные линии.

Установление красных линий и внесение изменений в улично – дорожную сеть данным проектом не предусмотрено.

Таблица 1

Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-1)

Катастровый номер	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона соответствия с ПЗиЗ г. Магнитогорска	№ на чертеже ОКС	Условные обозначения и номер образуемого земельного участка	Площадь з.у. в соответствии с проектом межевания, м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Наименование ОКС расположенного на з.у. кадастровый номер ОКС адрес ОКС в соответствии с	Площадь застройки, м ²	Процент застроен, согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Площадь обшая/этажность	Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции	Мин. /Макс. площадь застройки для проект. ОКС/Мини/Макс. % застройки	Примечание
74:33:1331001:290	Занимаемый нежилым зданием-складом мелкими частями и временными сооружениями	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная	ПК-1	1	ЗУ4	1297,7	Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	1,4	60	300/1	760	.	Сум.
74:33:1331001:292	занимаемый нежилыми зданиями - домиком сторожа, гаражом, конторой с котельной, весовой, ремонтными мастерскими, сооружением железнодорожного тупиком и временными сооружениями	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Шоссейная, 62	ПК-1	3	.	.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Трансформаторная подстанция	50,2	60	50/1	15438,6	.	Сум.

74:33:1331001:292 25 731	занимаемый нежилыми зданиями - домиком сторожа, гаражом, конторой с котельной, весовой, ремонтными мастерскими, сооружением железнодорожным тупиком и временными сооружениями	Челябинская область, г Магнитогорск, ул. Шоссейная, 62	ПК-1	4	-	-	Производствен ная деятельность	6.0	Производ ственное здание	12 85, 8	60	1100/ 1			
				5	-	-		Склады							
				6	-	-	Склады		6.9	Объекты складског о назначени я различног о профиля	29 2,0	270/1			
				7	-	-		Склады	6.9						
				8	-	-	Склады		6.9	Объекты складског о назначени я различног о профиля	15 10	1470, 8/1			

15438,6

Суш.

74.33.1331001.291	5642	занимаемый нежилым зданием - материальным складом временным сооружением	и	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Шоссейная, 62	ПК-1	2	-	-	Склады	6.9	Объекты складског о назначени я различног о профиля	13 46	60	1100/ 1	3985,2	-	Суш.	
-	-	-	-	-	ПК-1	1 2	ЗУЗ	604	Склады	6.9	Объекты складског о назначени я различног о профиля	18 1	60	180/1	-	180-300 30-35%	Проект.	
												5508,9		4940,8	180/1			

* С учетом пожарных проездов вокруг здания

Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-2)

Катастровый	Площадь з.у., м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	№ на чертеже ОКС	Условные обозначения и номер образцового участка в соответствии с	Площадь з.у. в соответствии с проектом	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Наименование ОКС, расположенного на з.у. кадастровый номер ОКС, адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки, м ²	Процент застройки согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Площадь	Макс. Площадь застройки ОКС при
74:33:13310001	2633	АЗС	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная, 60	ПК-2	9			Заправка транспортных средств*	4.9.1.1	Автозаправочная станция	3	0	58/1	1579,8
				ПК-2	0	У1 3	08	Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	80	0	280/	
				ПК-2	1	У2 3	277	Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	10	0	510/	
											53			

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

Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-2)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у. м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в законе	№ на чертеже ОКС	Условные обозначения и номер образуемого	Площадь з.у. в соответствии с проектом	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Наименование ОКС расположенного на з.у. кадастровый номер ОКС, адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки, м ²	Процент застройки	Площадь	Макс. Площадь	Мин. / Макс. площадь застройки для проект	Примечание
74:33:13310001:54	2631	АЗС	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная, 60	ПК-2	9	-	-	Заправка транспортных средств*	4.9.1.1	Автозаправочная станция	63	60	58,1	1579,8	-	Сущ.
-	-	-	-	ПК-2	10	ЗУ1	708	Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	280	60	280/1	-	200-424 30-60%	Проект.
-	-	-	-	ПК-2	11	ЗУ2	1277	Склады	6.9	Объекты складского назначения различного профиля	510	60	510/1	-	380-766 30-60%	Проект.
											853		848			

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

Существующее градостроительное зонирование

Согласно карты градостроительного зонирования территории ПЗиЗ г. Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского Собрания депутатов Челябинской области от

17. 09. 2008 г. №125, территория в границах проектирования расположена в пределах следующих территориальных зон:

Зона производственного использования

- ПК-1 (Зона производственно-складских объектов)

- ПК-2 (Зона производственно-коммунальных объектов I-II классов)

Существующие зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

Территория попадает в установленные территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти границы зон с особыми условиями использования территории (согласно данным ЕГРН) (территория проектирования находится в Санитарно-защитной зоне для левобережного промышленного узла г. Магнитогорска, с учетом перспективы развития предприятия ПАО «ММК» ЗОУИТ 74:33:6.367

Землеустройство территории

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

Границы земельных участков отображены на чертеже ПГ-23-1234 ОЧП МТ «Чертеж

межевания территории». Распределение территории по формам собственности приведено в Таблице №2.

Таблица №2 выполнена на основании кадастрового плана территории от 08.07.2021 г., предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, а также на основании сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

В границах проектирования красные линии не устанавливаются.

2. Основные положения проекта межевания территории

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска:

ПК-1- Зона производственно-складских объектов:

Минимальная площадь земельного участка – 70 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 5000 га;

Минимальный процент застройки – не установлен;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8;

ПК-2- Зона производственно-коммунальных объектов I-II классов:

Минимальная площадь земельного участка – 70 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 5000 га;

Минимальный процент застройки – не установлен;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8;

3. Перечень, сведения о площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектируемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

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

Перечень образуемых земельных участков приведен в Таблице 2 «Ведомость образуемых земельных участков». образуемые земельные участки отображены на чертеже ПП-23-1234 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории».

Чертеж межевания территории выполнен на топографической основе М 1:500, на которой указаны:

- границы территории межевания;
- границы земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет;
- границы образуемых земельных участков;
- здания и сооружения;
- изменяемый земельный участок.

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков Образование земельных участков.

ЗУ-4: Образование ЗУ-4 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1331001:290 и земель неразграниченной государственной собственности в связи с изломанностью границ ЗК РФ статья 39.28 п.1 п.п 2, перераспределение до границы зоны ПК-2. Основной вид разрешенного использования земельного участка «Склады/ 6.9». Площадь образуемого земельного участка = 1267 кв.м.

На земельный участок в новых границах накладываются ограничения по использованию, в связи с охранной зоной проходящей ВЛ-10кВ, согласно Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Изменение границ участка в пределах территориальной зоны

ЗУ-1: Образование ЗУ-1 из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ. Основной вид разрешенного использования земельного участка «Склады/6.9». Площадь образуемого земельного участка = 708 кв.м.

ЗУ-2: Образование ЗУ-2 из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ. Основной вид разрешенного использования земельного участка «Склады/6.9». Площадь образуемого земельного участка = 1277 кв.м.

ЗУ-3: Образование ЗУ-3 из земель неразграниченной государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ. Основной вид разрешенного использования земельного участка «Склады/6.9». Площадь образуемого земельного участка = 604 кв.м.

Площади существующих, образуемых земельных участков см. графическую часть проекта межевания территории л.1 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории» и Таблицу 1 текстовой части проекта межевания территории.

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков

Условный номер ЗУ	№ земельного участка согласно ЕГРН	Адрес	Площадь ЗУ, согласно сведениям ЕГРН, кв.м	Возможные способы образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Образуемая площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования (код по классификатору)
Этап 1						
ЗУ4	74:33:1331001:290	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шос-	1072	Образование ЗУ4 путем перераспределения земельного участка с ка-	1297,7	Склады (6.9)

		сейная		дастровым номером 74:33:1331001:290 и земельной государственной собственности в связи с изломанностью границ ЗК РФ статья 39.28 п.1 п.п.2		
:ЗУ1	-	-	-	Образование ЗУ1 из земель государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ	708	Склады (6.9)
:ЗУ2	-	-	-	Образование ЗУ2 из земель государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ	1277	Склады (6.9)
:ЗУ3	-	-	-	Образование ЗУ3 из земель государственной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.2 ЗК РФ	604	Склады (6.9)

5. Установление сервитутов

Установление сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей участков жилых домов для сквозных проездов и подходом к другим объектам, а также возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Территории участков, обремененных сервитутами, приведены в таблице 6.

№ Участка	Наименование с указанием почтового адреса	Номер сервитута, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей	Площадь сервитута, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, м ²	Площадь сервитута, установленного в целях доступа к объекту/земельному участку, м ²
ЗУ-4	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссеиная	4-1с	424,6	-
		4-2с	60,3	-
ЗУ-2	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссеиная	2-1с	260	-
ЗУ-1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссеиная	1-1с	9,2	-
74:33:1331001:292	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссеиная, 62	292-1с	3317,2	-
74:33:1331001:291	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссеиная, 62	291-1с	319,3	-

6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

Таблица 3

Площадь 5,906 га		
№	X	Y
1	409997.07	1370115.70
2	410244.15	1370200.36
3	410275.21	1370231.31
4	410335.12	1370371.18
5	410320.37	1370382.65
6	410273.32	1370429.37
7	410156.28	1370462.32

