



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.02.2026

№ 740 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1087-П, и проекта межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.06.2022 №5934-П, в районе тракта Челябинский

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 17.06.2024 №5953-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1087-П, и в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.06.2022 №5934-П, в районе тракта Челябинский», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 20.06.2024 №63, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1087-П, и в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.06.2022 №5934-П, в районе тракта Челябинский, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.12.2025 №147, с учетом протокола общественных обсуждений от 23.01.2026 и заключения о результатах общественных обсуждений от 23.01.2026, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 23.01.2026 №6, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1087-П, и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.06.2022 №5934-П, в районе тракта Челябинский, шифр: Т.24.625.824, выполненную ООО «Технологии комфортной жизни», 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 1:2000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

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

5) чертеж межевания территории М 1:2000 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.

Исполняющий обязанности
главы города Магнитогорска Отдел
делопроизводства



М.В. Москалев

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАИ - 2, ПУ, СВСиМП, ООО «Ангел М», ООО «Технологии комфортной жизни»
еф



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

1. Характеристики планируемого развития территории

В границах проектируемой территории планируемые к размещению объекты капитального строительства предусмотрены ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Проектом предусматривается изменение ранее определенных границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 74.33:1333001:1265, 74.33:1333001:1264 и 74.33:1333001:659.

Проектируемые объекты капитального строительства, предусмотренные утвержденной от 28.10.2022 №11512-П документацией о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1087-П и в проект межевания территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, утвержденный постановлением администрации города от 16.06.2022 №5934-П, сохраняются без изменений.

Проектом в границах проектирования предусматривается размещение стоянок транспортных средств.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующих территориальных зонах:

1. Зоны специального назначения:
 - Зона, предназначенная для размещения кладбищ (СН-1);
2. Зоны производственного использования:
 - зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов (ПК-4);
3. Зоны рекреационного назначения:
 - Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-3);
4. Зоны сельскохозяйственного использования:
 - Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1).

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Планируемые к размещению объекты располагаются на проектируемой территории в соответствии с действующими ПЗиЗ в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV - V классов, с кодовым обозначением территориальной зоны ПК-4.

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов.

Коэффициент плотности застройки - 2,4

Озеленение территории - не менее 15 процентов от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 15 процентов от площади земельного участка.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Ранее установленный профиль в красных линиях сохраняется.

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

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости в отношении территории проектирования зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ:

- трансформаторные подстанции 10/04 кВ (ТП) - 10 м.
- ГРПБ, ГРПШ - 10 м.

Санитарно-защитные зоны от иных объектов:

- от складских объектов - 50 метров;
- от АЗС (2 топливораздаточные колонки для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом) - 50 метров;
- от АЗС (3 газозаправочных колонок) - 50 метров;
- от СТО - 50 метров;
- от предприятия V класса опасности - 50 метров;
- от автомойки - 100 метров.

Размеры СЗЗ предприятий определены согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении на следующем расстоянии, м:

2 - для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 - для ВЛ напряжением 10 кВ;

б) 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 (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

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

Расстояния по горизонтали объектов водоснабжения:

- для сети водоснабжения 5 м. с каждой стороны от водопровода.

Расстояния по горизонтали объектов водоотведения:

- хозяйственно-бытовой канализации самотечной 3 м. с каждой стороны от канализации

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

| Кадастровый номер земельного участка согласно ЕГРН | Вид разрешенного использования земельного участка согласно ЕГРН | Назначение вида разрешенного использования земельного участка ¹ | Код по классификатору ² | Кадастровый номер СМГС согласно сведениям ЕГРН и/или Номер на плане | Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН | Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка | Площадь застройки, кв.м. | | Существующие/проектируемые объекты ³ | Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка | |
|--|--|---|------------------------------------|---|--|--|--------------------------|---------------|---|--|------|
| | | | | | | | Существующая | Проектируемая | | | |
| 74.33.1333001.616 | Ритуальная деятельность, религиозные обряды | Школа обслуживания ритуальной деятельности, погребальные ритуальные обряды | 3.3 12.1 3.7.1 | 74.33.1333001.616 | ограда | Хозяйственный корпус | 1 | 1443,6 | Существующие | 1,3 | |
| | | | | 74.33.1333001.607 | административное здание | Дом поминальных обрядов | 1 | 997,7 | Существующие | | |
| | | | | 74.33.1333001.159/1 | культурное здание (храм) | Черемки | 1 | 83,4 | Существующие | | |
| 74.33.1333001.178 | Незавершенный строительством объект АЭС | Незавершенный объект | 4.9.1.1 | 74.33.1333001.745/2 | - | Автозаправочные станции | 1 | 47.03 | 487,2 | Существующие | 1,25 |
| 74.33.1333001.773 | Автозаправочные станции (условно разрешенный вид использования) | Заправка транспортных средств ² | 4.9.1.1 | 74.33.1333001.746 | Т.2. сооружена вольной промышленность, Ликвидация АЭС | Автозаправочные станции | 1 | 74.5 | 3 539,2 | Существующие | 1,25 |
| | | | | 4 | Нежилые здания | Административное здание | 1 | 673,1 | Существующие | | |
| 74.33.1333001.658 | Авторемонтный комплекс | Дяловое управление Склады Ремонт автомобилей Автомобильные мойки ² | 4.1 6.9 4.9.1.4 4.9.1.3 | 74.33.1333001.648 | - | Административное здание | 1 | 1080,0 | Ранее проектируемое | 0,8 | |
| | | | | 6 | - | Объекты складского назначения различного профиля | 1 | 500 | Ранее проектируемое | | |
| | | | | 7 | - | Станция технического обслуживания автомобилей | 1 | 400 | Ранее проектируемое | | |
| | | | | 8 | - | Автомойка | 1 | 400 | Ранее проектируемое | | |
| 74.33.1333001.1240 | Магазины | Магазин | 4.4 | 9 | - | магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий | 1 | 2303,2 | 2303,2 | Ранее проектируемое | 0,8 |
| 74.33.1333001.659 | Автостоянки на открытом земельном участке | Склады | 6.9 | 10 | - | объекты складского назначения различного профиля | 1 | 1080 | 5920 | Ранее проектируемое | 0,8 |
| 74.33.1333001.26 | Под общественную застройку | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | 74.33.1333001.368/11 | - | Станция технического обслуживания автомобилей | 1 | 521,3 | 4524 | Существующие | 0,8 |
| 74.33.1333001.645 | Производственный участок (установка по утилизации резинотехнических изделий) | Производственная деятельность | 6.0 | 74.33.1333001.737 | Нежилые здания/ Производственный участок по утилизации резинотехнических изделий Сельскохозяйственное сооружение (бушевые) | Промышленное предприятие и коммунально-складские объекты V класса опасности | 1 | 96,3 | Существующие | 0,6 | |
| | | | | 74.33.1333001.732 | Нежилые здания/ Производственный участок по утилизации резинотехнических изделий (Производственный склад) | Объекты складского назначения различного профиля | 1 | 63,4 | | | |
| | | | | 74.33.1333001.733 | Нежилые здания/ Производственный участок по утилизации резинотехнических изделий (Производственный склад) | Объекты складского назначения различного профиля | 1 | 136,9 | | | |
| | | | | 18 | - | Объекты складского назначения различного профиля | 1 | 2 | Ранее проектируемое | | |
| 74.33.1333001.208 | Дяловое управление, склады, здания ветеринарного | Дяловое управление | 4.1 | 14 | - | Административное здание | 3 | 730,9 | 3429,0 | Существующие | 0,6 |
| 74.33.1333001.735 | автомобильный комплекс | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | - | - | - | - | - | - | - | |

2.2. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод - скважины, канализация хозяйственно-бытовая, канализационные выгреба, газопровод, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, воздушная линия электропередачи напряжением 10 кВ, подземная линия связи и бензопровод. В отношении проектируемой территории ранее утвержденными проектами планировки территории, запроектированы инженерные сети.

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации. Существующие сети проходящие в границах проектирования не корректируются. За исключением сетей, попадающие под размещение транспортной инфраструктуры вдоль проектируемых улиц, предполагаются к переносу.

Проектом предусматривается развитие инженерной инфраструктуры, которое включает размещение новых инженерных сетей и сооружений, организацию зон с особыми условиями использования территории этих объектов.

Выбор проектных инженерных решений производился в соответствии с ранее разработанной проектной документацией по планировке территории и техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных инженерных сетей.

2.2.1 Водоснабжение и водоотведение

При проектировании сетей пожарно-питьевого водопровода был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.2 Ливневая канализация

В границах проектируемой территории ливневая канализация отсутствует. Ранее утвержденными проектами планировки территории, размещение ливневая канализация не предусматривается.

Для удаления дождевых вод на планируемой территории выполнена организация рельефа поверхностного стока в увязке с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий.

2.2.3 Теплогазоснабжение

Планируемый газопровод отражен в соответствии с ранее утверждённым проектом планировки территории.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети газопроводов проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.4 Электроснабжение

Планируемые сети электроснабжения отражены в соответствии с ранее утверждённым проектом планировки территории.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.5 Сети связи

По планируемой территории проходят действующие кабельные сети связи. В случае перспективного развития возможно подключение сетей связи к опорам наружного освещения.

Проектом не предусмотрено проектирование новых и изменение существующих инженерных сетей.

2.3 Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территорий предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для строительства и благоустройства новых производственно-коммунальных объектов.

2.4 Санитарная очистка

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Правообладателям земельных участков предлагается заключить договор на вывоз и размещение бытовых отходов и мусора, а также ассенизаторские услуги со специализированной компанией, выбранной ими самостоятельно.



Приложение № 2
к постановлению администрации
Города Магнитогорска
№ 440-17

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.
2. Строительство проектируемых объектов. Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительного-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство проектируемых объектов предусматривается за счет средств собственника или арендатора земельного участка. После завершения строительного-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.

Благоустройство и озеленение территории.

Общий срок реализации 2035 г.

Объекты, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:1333001:1240 и 74:33:1333001:658, планируется демонтировать до начала строительства.

Общий срок реализации 2035 г.

В отношении остальных участков, расположенные в границах проектирования, снос объектов не предусматривается.



Приложение № 4
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.06.2016 № 740-17

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории, расположенного на землях муниципального образования города Магнитогорска, в Орджоникидзевском районе Левобережной части города Магнитогорска, южнее Левобережного кладбища. Площадь территории в утвержденных границах проектирования – 14,8277 га.

Современное использование

Территория в границах проектирования в большей части застроена, восточная часть территории неосвоенная, свободна от объектов капитального строительства.

Согласно топографической съемки на проектируемой территории расположены жилые здания, сооружения, инженерные коммуникации: водопровод, канализация, газопроводы, сети связи, линии электропередачи.

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости в границах проектирования располагаются только земельные участки, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством. Земельные участки, границы которых необходимо уточнить отсутствуют.

Земельные участки под существующими объектами, расположенными в границах проектирования, по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), образованы.

Границы земельных участков, объектов капитального строительства, сооружений, кадастровых кварталов, зон с особыми условиями использования территории, а также границы образуемых земельных участков определены с учетом сведений кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровый квартал 74:33:1333001, 74:33:0000000 и 74:00:0000000), предоставленная филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области.

Сведения Единого государственного реестра недвижимости

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Местоположение | Разрешенное использование | Общая площадь здания, строений, сооружений и их частей | Статус | Объект капитального строительства/сооружение | Классификация/вид помещения | Дополнительная информация |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---|---|--|----------------|--|--|--|
| Кадастровый квартал 74:33:1333001 | | | | | | | | |
| 1. | 74:33:1333001:1240 | Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, №5/3 | магазин | 2879 | учтенный | - | - | - |
| 2. | 74:33:1333001:735 | Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, №5/3 | автотремонтный комплекс | 204 | учтенный | - | - | - |
| 3. | 74:33:1333001:84 | Челябинская область, г Магнитогорск, тракт Челябинский, 5 | нежилое здание - автомойка | 1 350 | Ранее учтенный | 74:33:1333001:724 | 1.1. Сооружения электроэнергетики | ТП |
| | | | | | | 74:33:0000000:674 | Автомойка | |
| 4. | 74:33:1333001:18 | Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, по Челябинскому тракту | Незавершенный строительством объект -АЗС | 489 | Ранее учтенный | - | - | Здание АЗС с емкостями и колонками, ПИ |
| 5. | 74:33:1333001:616 | Россия, Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Челябинский тракт, 3, корп 1 | административные здания, объекты складского назначения различного профиля | 9 465 | учтенный | 74:33:1333001:807 | Нежилое здание/Административное здание | |
| | | | | | | 74:33:1333001:790 | Нежилое здание/склад | |
| | | | | | | 74:33:1333001:1256 | Нежилое культурное здание (храм) | |
| 6. | 74:33:1333001:773 | Россия, Челябинская область, г Магнитогорск, | Автомойка | 4 117 | учтенный | 74:33:1333001:746 | 1.2. сооружения топливной | |

| | | | | | | | | |
|-----|--------------------|--|--|-------|----------|--|--|---|
| | | Орджоникидзевский район, тракт Челябинский, 1 | станции (условно разрешенный вид использования) | | | | промышленность "Комплекс АГЭС" | |
| 7. | 74:33:1333001:719 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, по тракту Челябинский, 3 | для строительства АГЭС | 1 069 | учтенный | | | |
| 8. | 74:33:1333001:669 | Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, по Челябинскому тракту | для целей, не связанных со строительством - благоустройство прилегающей территории, гостевая автостоянка | 527 | учтенный | | | |
| 9. | 74:33:1333001:680 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, по Челябинскому тракту, 5/2 | для целей не связанных со строительством (размещение гостевой стоянки (прилегающей к основному, находящейся в собственности) | 2 623 | учтенный | | | |
| 10. | 74:33:1333001:1265 | Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, тракт Челябинский, 5/2 | занимаемый нежилым зданием - складом различного профиля и незавершенным строительством, объектом для завершения строительства автостоянки для грузового автотранспорта и автокомплекса с магазином и АБК | 13641 | учтенный | 74:33:1333001:771 74:33:1333001:634 74:33:1333001:1238 | Нежилое здание/ Холодный склад Нежилое здание/нежилое здание - Автокомплекс с магазином и АБК: 111 очередь. Холодный склад Нежилое здание/Предприятие общественного питания для | 2ТП, ГРС, КПП, нежилое здание 1 эт, нежилое здание 2 эт., нежилое здание 1 эт, нежилое здание 1 эт, |

| | | | | | | | | |
|-----|--------------------|--|---|--------------|----------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| | | | | | | | обслуживания производствен ного предприятия (столовая) | |
| | | | | | | <u>74:33:1333001:</u> <u>1244</u> | Нежилое здание/Админис тративное здание | |
| 11. | 74:33:1333001:1264 | Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, тракт Челябинский, 5/2 | занятый нежилым зданием - складом различного профиля и незавершенным строительством, объектом для завершения строительства автостоянки для грузового автотранспорта и автокомплекса с магазином и АБК | 1801 | учтенный | - | - | - |
| 12. | 74:33:1333001:658 | Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, № 5/3 | авторемонтный комплекс | 12 203 | учтенный | <u>74:33:1333001:</u> <u>646</u> | авторемонтный комплекс | - |
| 13. | 74:33:1333001:659 | Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, № 5/3 | Автостоянки на отдельном земельном участке | 7 400 | учтенный | - | - | - |
| 14. | 74:33:1333001:26 | Челябинская область, г. Магнитогорск, тракт. Челябинский | под общественную застройку | 5 000,2 3 | учтенный | - | - | 2 нежилых здания и резервуары |
| 15. | 74:33:1333001:645 | Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, 7/1 | производственный участок (установка по утилизации резиновых технических изделий) | 18 781 | учтенный | <u>74:33:1333001:</u> <u>231</u> | Нежилое здание/ Производствен ный участок по утилизации резиновых техниче ских изделий. | ТП, 2 емкости, 2 нежилых здания |

| | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------------|--|---|------------|----------------|-------------------------|--|---------------|
| | | | | | | 74:33:1333001: 733 | Санитарно-техническое сооружение (душевые) | |
| | | | | | | 74:33:1333001: 732 | Нежилое здание/ Производственный участок по утилизации резинотехнических изделий. Производственный склад | |
| 16. | 74:33:1333001:206 | Челябинская область, г. Магнитогорск, пл. Орджоникидзе, по Челябинскому тракту | в целях завершения строительства комплекса базы | 3 577 | учтенный | - | Деловое управление, магазины, склады, хранение автотранспорта | 2 стр. здания |
| 17. | 74:33:1333001:37 | Челябинская область, г. Магнитогорск, тракт. Челябинский | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 63 127, 26 | Ранее учтенный | 74:33:1333001: 244 | Нежилое здание/ Овощехранилище | |
| 18. | 74:33:1333001:635 | Челябинская обл, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе кладбища "Левобережное" | размещение временного объекта торгового ряда лотков для продажи вечноцветочной продукции. | 200 | Учтенный | | | |
| Кадстровый квартал 74:33:0000000 | | | | | | | | |
| 19. | 74:33:0000000:10838 | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе от ул. Нестерова до Челябинского тракта, 5/2 | линейный объект | 1 584 | учтенный | 74:33:0000000: 11835 | 9) иные сооружения производственного назначения (газопровод высокого давления II | |

| | | | | | | | | |
|-----|-------------------|---|-------------------------------|-------------|----------|--|---|---|
| | | | | | | | категории)/ Газоснабжение помещений с газоиспользующ им оборудованием автокомплекса с магазином и АБК по адресу г. Магнитогорск, Челябинский тракт, 5/2 строение 2 | |
| 20. | 74:33:0000000:242 | Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевской, территория, прилегающая к кладбищу "Левобережное" | Благоустройство территории | 155 77 5 | учтенный | | - | - |

Проектное решение

Проект межевания территорий разрабатывается для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, для определения территории общего пользования.

Подготовка проекта межевания территории разработана с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства, в том числе и исключения вклинивания земельных участков.

Площадь территории утвержденных границ проектирования 148 277 кв.м. (14,8277 га) из них:

При разработке проекта межевания территорий земельные участки образуются для размещения:

- зданий и сооружений;
- территорий общего пользования.

Основные положения проекта межевания территории:

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков из неразграниченных земель и земельных участков.

Общее количество образуемых земельных участков – 19, из них:

1. Образование земельного участка для размещения объекта капитального строительства и сооружений.

2. Образование земельного участка под существующими объектами капитального строительства.

3. Образование земельных участков (территорий) общего пользования (для размещения линейных объектов улично-дорожной сети и коммуникаций инженерно-технического обеспечения). Образованные земельные участки после образования будут относиться к территориям общего пользования и имуществу общего пользования.

Примечание:

1. Параметры разрешенного строительства определены на основе требований градостроительных регламентов территориальных зон.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Расположение и нумерацию образуемых земельных участков см. «Чертеж межевания территории» с указанием границ изменяемых и образуемых земельных участков (утверждаемая часть) (л.1 Т-24.265.824-ПМТ-ОЧ).

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков

| Этап | Условно-обозначение образуемого земельного участка | Способ образования | Площадь, кв.м. | Сведения о кадастровых номерах образуемых земельных участков |
|-------------------------------------|--|--|----------------|---|
| Образуемые земельные участки | | | | |
| 1 | ЗУ1 | Улично-дорожная сеть | 572 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:735 с неразграниченными землями |
| 2 | ЗУ2 | Заправка транспортных средств ¹ | 1 365 | Перераспределение между собой земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1333001:719, 74:33:1333001:669 и |
| | ЗУ3 | Автомобильные мойки ¹ | 1 581 | |

| | | | | |
|----|------------------|--|--------|---|
| | | | | 74:33:1333001:84 ⁴ |
| 3 | ЗУ4 ⁵ | Бытовое обслуживающее ² Ритуальная деятельность Осуществление религиозных обрядов ² | 10 200 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:616 с землями не разграниченными ⁶ |
| 4 | ЗУ5 | Склады Деловое управление | 7193 | Из неразграниченных земель |
| 5 | ЗУ6 | Заправка транспортных средств ¹ | 609 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:18 с землями не разграниченными ⁷ |
| 6 | ЗУ7 | Заправка транспортных средств ¹ | 4 424 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:773 с землями не разграниченными ⁸ |
| 7 | ЗУ8 | Ремонт автомобилей | 5 780 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:26 с землями не разграниченными ⁹ |
| 8 | ЗУ9 | Производственная деятельность | 19 393 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:645 с землями не разграниченными ¹⁰ |
| 9 | ЗУ10 | Деловое управление | 4 287 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:206 с землями не разграниченными ¹⁰ |
| 10 | ЗУ11 | Предоставление коммунальных услуг | 6 | Вновь образуемый из неразграниченных земель государственной собственности |
| 11 | ЗУ12 | Предоставление коммунальных услуг | 1 | Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:680 |
| 12 | ЗУ13 | Заправка транспортных средств ¹ | 1440 | Перераспределение земельного участка с условным номером: ЗУ2 с землями не разграниченными ¹² |
| 13 | ЗУ14 | Автомобильные мойки ¹ | 1716 | Перераспределение земельного участка с условным номером: ЗУ3 с землями не разграниченными ¹² |
| 14 | ЗУ15 | Стоянка транспортных средств | 7827 | Вновь образуемый из неразграниченных земель государственной собственности |
| 15 | ЗУ16 | Стоянка транспортных средств | 8121 | Вновь образуемый из неразграниченных земель государственной собственности |
| 16 | ЗУ17 | Склады | 7796 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:659 с землями не разграниченными ¹¹ |

Примечание:

1. Условно разрешенный вид использования;

2. Вспомогательный вид разрешенного использования;
3. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями, предусмотренными п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях исключения вклинивания, вкрапливания земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:735 и земель (между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:1240, 74:33:1333001:616, 74:33:0000000:242 и 74:33:1333001:658). Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1333001:734 и 74:33:1333001:735 происходит с землями, не разграниченными;
4. Перераспределение земельных участков осуществляется в соответствии со случаями предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, в целях исключения чересполосицы и вкрапливания земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1333001:84 и 74:33:1333001:719 (между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:773, 74:33:1333001:616, 74:33:1333001:1265 и 74:33:1333001:669). На данный момент времени у земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1333001:84 и 74:33:1333001:719 отсутствует доступ к землям общего пользования.
5. Образование земельного участка с условным номером :ЗУ4 будет возможно после внесенной изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки (письмо о внесении изменений в ПЗиЗ от 12.09.2025)
6. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями, предусмотренными п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях исключения, вкрапливания земель между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:616, 74:33:0000000:242 и 74:33:0000000:10838. Доступ вкрапленных не разграниченных земель к территории общего пользования отсутствует;
7. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями, предусмотренными п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях исключения чересполосицы земель и вкрапливания, вклинивания земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:18 между земельным участком с кадастровым номером 74:33:1333001:773;
8. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями, предусмотренными п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях исключения чересполосицы земель и изломанности границ земельного участка с кадастровым номером 74:33:1333001:773;
9. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями, предусмотренными п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях исключения чересполосицы, вкрапливания, вклинивания земель;
10. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями, предусмотренными п.п. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях исключения чересполосицы, вкрапливания, вклинивание земель. В случае выкупа земельного участка перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями, предусмотренными п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях исключения чересполосицы, вкрапливания, вклинивание земель.
11. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями, предусмотренными п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях исключения чересполосицы земель и вкрапливания, вклинивание земель образующейся между земельным участком с кадастровым номером 74:33:1333001:659 и образуемым участком с условным номером ЗУ16 (образуемого по границе территориальной зоны Р-3. Граница образуемого участка доводится до границы территориальной зоны ПК-4, и исключает образовавшуюся щель между земельным участком с кадастровым номером 74:33:1333001:659 и территориальной зоной Р-3;
12. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями, предусмотренными п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации,

Федерации, в целях исключения, вкрапливания земель между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:1333001:719, 74:33:1333001:84, 74:33:1333001:1265, 74:33:1333001:616. Доступ вкрапленных не разграниченных земель к территории общего пользования отсутствует;

13 Порядок выполнения этапов может меняться за исключением 2, 12 и 13. К этапу 12 и 13 возможно будет приступить только после выполнения 2 этапа.

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

2.1 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 или муниципальных нужд

Таблица 3

Ведомость образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

| Образуемые земельные участки | | | | Виды разрешенного использования земельных участков |
|------------------------------|------|----------------------|-------|---|
| 17 | ЗУ18 | Улично-дорожная сеть | 1 036 | Вновь образуемый из неразграниченных земель государственной собственности |
| | ЗУ19 | Улично-дорожная сеть | 4 404 | Вновь образуемый из неразграниченных земель государственной собственности |

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

2.2. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, ГП и ПЗиЗ в границах проектирования леса отсутствуют. Подготовка проекта межевания территории осуществляется не для целей определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

2.3. Предложения по установлению публичных 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 ко 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 публичного сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Установленные публичные сервитуты на территории отсутствуют.

2.4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Таблица 4

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

| Территориальная зона | Условный номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования земельных участка ¹ | Код по классификатору ¹ |
|----------------------|---|---|------------------------------------|
| ПК-4 | ЗУ1 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| | ЗУ2 | Заправка транспортных средств ² | 4.9.1.1 |
| | ЗУ3 | Автомобильные мойки ² | 4.9.1.3 |
| СН-1 | ЗУ4 | Бытовое обслуживание ³ | 3.3 |
| | | Ритуальная деятельность | 12.1 |
| | | Осуществление религиозных обрядов ³ | 3.7.1 |
| ПК-4 | ЗУ5 | Склады | 6.9 |
| | | Деловое управление | 4.1 |
| | ЗУ6 | Заправка транспортных средств ² | 4.9.1.1 |
| | ЗУ7 | Заправка транспортных средств ² | 4.9.1.1 |
| | ЗУ8 | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| | ЗУ9 | Производственная деятельность | 6.0 |
| | ЗУ10 | Деловое управление | 4.1 |
| | ЗУ11 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| | ЗУ12 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| | ЗУ13 | Заправка транспортных средств ² | 4.9.1.1 |
| | ЗУ14 | Автомобильные мойки ² | 4.9.1.3 |
| | ЗУ18 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| | ЗУ19 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| Р-3 | ЗУ15 | Стоянка транспортных средств ² | 4.9.2 |
| | ЗУ16 | Стоянка транспортных средств ² | 4.9.2 |
| ПК-4 | ЗУ17 | Склады | 6.9 |

Примечание:

1. Приведено в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;
2. Условно разрешенный вид использования.
3. Вспомогательный вид разрешенного использования.

3. Ведомость координат проекта межевания территории

3.1 Сведения о границах территории в отношении которой утвержден проект межевания территории. Перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.

используемой для ведения ЕГРН.

В отношении проектируемой территории утвержденный проект межевания территории отсутствует.

Таблица 5

Перечень координат поворотных точек границ проектирования

| № | X | Y |
|---|-----------|------------|
| 1 | 408505,09 | 1371310,69 |
| 2 | 408490,57 | 1371503,55 |
| 3 | 408419,24 | 1371768,57 |
| 4 | 408360,14 | 1371776,03 |
| 5 | 408222,03 | 1371739,74 |
| 6 | 408113,16 | 1371735,80 |
| 7 | 408030,21 | 1371461,24 |

