



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.08.2026

№ 5759 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), по ул. Мечтателей

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, согласно договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 05.03.2009 №5028, с учетом оповещения администрации города Магнитогорска о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), по ул. Мечтателей, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 03.07.2026 №73, с учетом протокола общественных обсуждений от 31.07.2026 и заключения о результатах общественных обсуждений от 31.07.2026, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 31.07.2026 №85, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), по ул. Мечтателей, шифр: 09-26-01,

Вр-2450251

выполненную ООО «Уралтеплоприбор», 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. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектной документацией предусмотрено взаимозаменяемое размещение жилых зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования.

Проектное предложение подготовлено часть территории 2-й очереди застройки, площадь территории составляет площадь 0,3 га. Координаты границы проектирования представлены в таблице 1.

Таблица 1

Координаты границы проектирования

N	X	Y
1	406655.04	1358667.27
2	406598.84	1358668.20
3	406599.72	1358721.84
4	406655.92	1358720.91
1	406655.04	1358667.27

1.1 Жилая зона

В соответствии с архитектурно-планировочным решением застройки и перечнем видов разрешенного использования в состав проектируемой территории жилой зоны (Ж-3) включаются несколько типов застройки и сооружений:

– объекты индивидуального жилищного строительства (жилые дома).

Комплексно при реализации проекта по застройке территории жилыми домами предусмотрено строительство улично-дорожной сети, коммунальных объектов и сооружений, мероприятий по озеленению территорий.

Основные показатели плотности застройки

Нормативные показатели плотности застройки определены в ПЗиЗ (территориальная зона Ж-3 – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки):

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» - 60;

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

Озеленение территории земельных участков составляет не менее 25 процентов.

Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Баланс территории приведен в таблице 2.

Расчетные показатели посчитаны согласно варианту планировочного решения застройки территории и могут меняться на последующих стадиях проектирования, но не должны выходить за границы нормативных значений.

Таблица 2
Баланс территории

№	Наименование	Проектные значения	Значения согласно утв. ППП*, м²
1	Площадь территории проектирования, м²	3016,0	3016,0
2	Площадь застройки (максимальная/расчетная), м²	1206,4/702,6	1809,6/885,2
3	Общая площадь зданий и сооружений (расчетная), м²	1405,2	1770,4
4	Процент озеленения (минимальный/расчетный), %	25/25	25/25
5	Процент застройки (расчетный), %	23	29
6	Коэффициент плотности застройки (для элемента планировочной структуры*)	0,8	0,8
7	Численность населения, чел.	15	19

*Границы элементов планировочной структуры определены в документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Действующие красные линии и линии регулирования застройки утверждены документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

Проектом не предусмотрено изменение действующих красных линий и линий регулирования застройки.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований.

Проектом установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

Охранные зоны газораспределительных сетей

Порядок установления охранных зон газораспределительных сетей определяются Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878).

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации 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» охранные зоны устанавливаются:

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 неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 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).

Также при проектировании следует учитывать минимальные расстояния от инженерных сетей до фундаментов зданий (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 РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Состав объектов общественного, социального назначения определен документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Решения по планированию транспортной инфраструктуры полностью соответствуют документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

Пешеходное движение запланировано вдоль проезжей части уличной сети. Согласно прим. 7 табл. 11.2 СП 42.13330.2016 в условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 чел./ч в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1,2 м. В зоне движения пешеходов в рамках рабочего проектирования предусматривается тротуар:

- вдоль улиц местного значения - шириной не менее 1,5 м, с двух сторон.

3.2 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских межрайонных и внутрихозяйственных связей является индивидуальный легковой автомобиль.

Согласно Генеральному плану г. Магнитогорска по магистральным улицам этой части города предусмотрено движение наземного общественного пассажирского транспорта (экспресс-автобус).

Места остановок общественного пассажирского транспорта запланированы по ш. Западное и ул. Труда (перспективная) согласно документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (1 очередь инвестиционного развития по проекту 04-2013-00-ПП). Проект утвержден Постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П (шифр: 2020-563, разработанная ООО «АСД-проект»). Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта в районах индивидуальной жилой застройки: 600 м (может быть увеличена до 800 м).

Движение общественного пассажирского транспорта предусматривается по магистральным улицам.

3.3 Сооружения и устройства для хранения транспорта

Общее количество машиномест для жителей составляет 6 м/м. Машиноместа размещены на индивидуальных земельных участках жителей.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

4.1 Водоснабжение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по водоснабжению. Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.2 Водоотведение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по водоотведению. Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.3 Теплоснабжение

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Теплоснабжение жилой застройки осуществляется от индивидуальных отопительных аппаратов (газовое отопление).

4.4 Газоснабжение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по газоснабжению. Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.5 Электроснабжение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по электроснабжению. Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая,

шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.6 Сети связи

Проектом не предполагается изменения проектных решений по сетям связи. Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.7 Дождевая канализация

Отведение дождевых, талых и поливомосочных вод предусматривается естественным способом по проезжим частям проектируемых улиц без устройства систем водостоков и сбором в низменных частях территории вне проектируемой территории.

4.8 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории

Проектируемая территория находится вне зоны подтопления, инженерная защита территории не требуется.

Мелиорируемых земель на территории в настоящее время нет. Земли не подвержены процессам оврагообразования и поверхностного смыва.

Вертикальная планировка предусматривает отведение поверхностных и талых вод по проектируемой улично-дорожной сети.

4.9 Санитарная очистка

Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

Мусороудаление с территорий жилой застройки осуществляется путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами для накопления ТКО на полигон ТКО Магнитогорского филиала АО «Ситиматик».



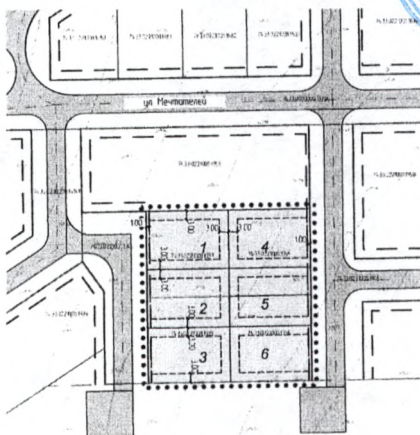
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории запланирована в несколько этапов.
Границы этапов развития определяются инвестиционными планами.

Расчетный срок - до 2030 г.

Основной принцип освоения территории в границах каждого этапа подразделяется на следующие подэтапы:

1. Реализация проектных решений коммунальной инфраструктуры;
2. Реализация проектных решений транспортной инфраструктуры;
3. Реализация проектных решений жилой застройки.



Границы

Ірина Іванівна

76 3302200C*217 12175

74 33 022MOC*217 (217)

Коды пробы номера земельных участков (включая с/подзем.) Н (ПЗ)

Границы существующих земельных участков

Границы элементов планарной структуры

Грозный дом планируется расширить и добавить
квартальную застройку

Покрyтия

Улично-дорожная сеть

Красные линии

Красные линии действующие!

— — — Линия застройки (линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений)

Термодинамика

☐ Индивидуального жилищного строительства

6

Удължаване на работното време (1943-1947)

Госплемобразованных земельных участков

Ведомость жилых зданий

Формат А3



ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1 Общая часть

Документация разработана в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.01.2026);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026);
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр);
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 904/пр);
- СП 113.13330.2023. «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99» (утв. Приказом Минстроя России от 17.04.2015 № 291/пр);
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"(с изменениями и дополнениями);
- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населенных пунктах Российской Федерации»;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД от 17.02.2026 № 7);
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области, утверждёнными Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 г. №268;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Федеральным законом "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;
- Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29 октября 2020 года №268 «Об утверждении региональных нормативов

градостроительного проектирования Челябинской области»;

- Приказом Министра России №897/пр, Минспорта России № 1128 от 27.12.2019 «Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры».

Площадь территории в границах проектирования составляет 0,3 га.

Проект представлен на топографическом плане М 1:500, выполненной ООО "УралГеоПлюс" в 2020 г.

Проект выполнен на основании следующих сведений и документов:

1. Утвержденная градостроительная документация:

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

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

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

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

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

- Документация по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П (шифр: 001-22-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

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

- Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в

границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Татьянической, ул. Героическая, утвержденная Постановлением администрации города от 29.04.2025 №3893-П (шифр: 003-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

- Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, ул. Труда (2 очередь (2 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.09.2025 №8132-П (шифр: 004-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

- Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (2 очередь (1 часть), утвержденная Постановлением администрации города от 10.11.2025 №9486-П (шифр: 06-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

- Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

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

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

4. Правовые документы:

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

- Соглашение о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях индивидуального и малоэтажного строительства.

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

Территория проектирования расположена в границах категории земель - земли населенных пунктов (кадастровые кварталы 74:33:0221001, 74:33:0000000).

Проектное предложение подготовлено часть территории 2-й очереди застройки, площадь территории составляет площадь 0,3 га. Координаты границы проектирования представлены в таблице 1.

Таблица 1

Координаты границы проектирования

N	X	Y
1	406655.04	1358667.27
2	406598.84	1358668.20
3	406599.72	1358721.84
4	406655.92	1358720.91
1	406655.04	1358667.27

2 Основные характеристики

Проект межевания территории разработан для определения местоположения границ образуемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

В составе проекта межевания территории чертеж межевания территории с отображением красных линий, разработанных в составе проекта планировки территории, границ образуемых земельных участков, условных номеров образуемых земельных участков.

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

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

Территория проектирования расположена в границах категории земель - земли населенных пунктов (кадастровые кварталы 74:33:0221001, 74:33:0000000).

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

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

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельные участки, расположенные в границах проектирования представлены в электронной версии проекта межевания территории в виде кадастрового плана территории из единого государственного реестра недвижимости. Земельные участки, поставленные на момент разработки градостроительной документации на кадастровый учет, отражены на чертеже «План фактического использования территории».

Зоны с особыми условиями использования территории

Рядом с территорией проектирования имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований:

1. Охранная зона магистрального газопровода Карталы-Магнитогорск;

2. Зона минимально допустимых расстояний магистрального газопровода Карталы-Магнитогорск.

Охранная зона и зона минимально допустимых расстояний газопровода Карталы-Магнитогорск внесены в документы государственного кадастрового учета недвижимого имущества, в связи с чем в проекте планировки границы этих зон отображаются в соответствии с данными ЕГРН.

Согласно Правилами охраны магистральных газопроводов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 8 сентября 2017г. №1083, охранная зона магистрального газопровода Карталы-Магнитогорск составляет по 25 метров от оси трубопровода с каждой стороны.

Согласно СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы», актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*, зона минимально допустимых расстояний – 250 м от оси трубопровода с каждой стороны.

Территория проектирования расположена вне охранных зон и вне зоны минимально допустимых расстояний магистрального газопровода Карталы-Магнитогорск.

3. Рассматриваемая территория находится в границах приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», а именно в подзонах 3,4,5,6. В данных подзонах устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

– В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (ЗОУИТ 74:00-6.748);

– В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в

работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны (74:00-6.747; 74:00-6.1220);

— В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (74:00-6.749);

— В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (74:00-6.750).

На территории проектирования устанавливаются нормативные (ориентировочные) зоны с особыми условиями использования территории.

Охранные зоны газораспределительных сетей

Порядок установления охранных зон газораспределительных сетей определяются Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878).

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации 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» охранные зоны устанавливаются:

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 неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 — для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 — для ВЛ напряжением от 1 до 20 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).

3 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Категория земель образуемых земельных участков — земли населенных пунктов.

Сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице 1 (см. приложение 1 и «Чертеж межевания территории»).

Приложение 1

Таблица 1 - Перечень образуемых земельных участков

№ участка на чертеже межевания	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Возможные способы образования земельного участка
1	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	510	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
2	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	510	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
3	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	488	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
4	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	510	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
5	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	510	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
6	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	488	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом

от 11.08.2016 № 5439-17

ОТДЕЛ
ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА

ОБЛАСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ

