



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.06.2025

№ 5165 - П

Об утверждении документации
о внесении изменений в проект
планировки территории, утвержденный
постановлением администрации города
от 22.05.2019 № 5878-П, и проекта
межевания территории, в районе
пересечения улиц Труда, Советская

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 17.01.2025 №261-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 № 5878-П, и проект межевания территории, в районе пересечения улиц Труда, Советская», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.01.2025 №6, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 № 5878-П, и проект межевания территории, в районе пересечения улиц Труда, Советская, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.04.2025 №44, с учетом протокола общественных обсуждений от 16.05.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 16.05.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.05.2025 №55, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 № 5878-П, и проект межевания территории, в районе пересечения улиц Труда, Советская, шифр: С-3864.03-25, выполненные ООО «Стройинжиниринг», в составе:

Вр-2140371

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 1:500 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

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

5) чертеж межевания территории. М 1:500 согласно приложению №5 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



А.В. Хватков



Приложение № 1
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 16.06.2025 № 5165-П

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

Основание для разработки проекта планировки территории: Постановление Администрации города Магнитогорска от 17.01.2025 №261-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 №5878-П, и проекта межевания территории, в районе пересечения улиц Труда, Советская».

Площадь проектируемой территории: 10118 м2

1. Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (в редакции от 15.03.2023г. №102); (далее РНГП);
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утверждённые Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 №7;
- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакции Решения МгСд от 29.06.2021г. №148);
- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008г. № 125 (в редакции Решения МгСд № 6 от 28.01.2025) , (далее ПЗЗ);
- Проект планировки территории 142 микрорайона города Магнитогорска, выполненный ООО «Стройинжиниринг», шифр: С-1512.04-18-ПП, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 №5878-П;
- Документация о внесении изменений в проект планировки территории, выполненный ООО «Стройинжиниринг», шифр: С-3074.10-22-ППТ, утвержденный постановлением администрации города от 20.03.2023 №2668-П.
- Документация о внесении изменений в проект планировки территории, выполненный ООО «Стройинжиниринг», шифр: С-3566.03-24-ППТ, утвержденный постановлением администрации города от 01.07.2024 №6553-П.

2. Исходные данные, предоставленные УАиГ администрации города от 02.12.2024г.

3. Для выполнения градостроительной документации использовались данные кадастрового плана территории (Росреестр) от 20.12.2024г. №КУВИ-023/2024-

214341425.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены 09.2024г. ООО «Урал Гео Плюс»).

1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории

Проектируемая территория находится в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска. С северной стороны территории проходит ул. Труда, с южной - многоквартирная многоэтажная жилая застройка, с западной - территория общего пользования, с восточной - ул. Советская.

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

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ в следующей территориальной зоне:

1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1):

Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов от 9 этажей и выше.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Данная территория входит в состав АГО-2- Архитектурно-градостроительной территории - 2, в границах которой применяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства согласно ПЗЗ г. Магнитогорска.

1.1 Зоны с особыми условиями использования территории

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

ЗООИТ74:00-6.747 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ74:00-6.748- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ74:00-6.1220- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ74:00-6.749- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ74:00-6.750- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

1.2. Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

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

электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (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);

б) вокруг воздушных линий электропередачи — 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ и ВЛ 10 кВ согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

Охранные зоны газораспределительных систем

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

Охранный зона коммунальных тепловых сетей

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

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

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

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

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

2. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Цель проекта планировки - изменение параметров площади застройки проектируемого объекта (магазин, на плане №3) с 96,0 м² на 115,0 м², расположенного на образуемом земельном участке с условным номером в соответствии с проектом межевания территории — ЗУ1.

Ранее документацией о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденной постановлением администрации города от 01.07.2024 №6553-П, в районе пересечения улиц Труда, 41 корпус 1 было предусмотрено здание магазина площадью 96,0 м².

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

Красные линии и отступы линии регулирования застройки установлены "Проектом планировки территории 142 микрорайона города Магнитогорска», утвержденного постановлением администрации города 22.05.2019 № 5878-П (шифр С-1512.04-18-ПП).

2.1 Благоустройство и озеленение

Проектом предусматривается комплексное благоустройство территории с организацией пожарных асфальтовых проездов, пешеходные дорожки. Процент озеленения территории соответствует предельным параметрам разрешенного строительства для зоны Ж-1 (25%).

Таблица 2.1 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории, м ²	10118,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	586,6	5,8
3	Общая площадь покрытий, м ²	4099,3	40,5
4	Общая площадь озеленения, м ²	5432,1	53,7
5	Коэффициент застройки территории	0,058	

7	Коэффициент плотности застройки территории	0,065	
---	--	-------	--

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$586,6 \text{ м}^2 / 10118,0 \text{ м}^2 = 0,058$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$655,9 \text{ м}^2 / 10118,0 \text{ м}^2 = 0,065$$

Таблица 2.2 Баланс образуемого земельного участка с условным номером ЗУ1

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	287,5	100
2	Общая площадь застройки, м ²	115,0	40
3	Общая площадь покрытий, м ²	100,70	35
4	Общая площадь озеленения, м ²	71,80	25
5	Коэффициент застройки территории	0,40	
6	Коэффициент плотности застройки территории	0,36	

Таблица 2.3 – Ведомость существующих зданий, сооружений и земельных участков.

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже (№ объекта согласно ЕГРН, статус)	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН	Этажность	Фактическая площадь застройки, м ²	Общая площадь	Примечание
74:33:0307001:4 (337,11 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда	Занимаемый нежилым зданием - кафе	Общественное питание ¹	4.6	№ 1 (74:33:0307001:337)	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	1	274,5	226,6	Сущ.
74:33:0307001:173 (200,0м2)	Челябинская область, г. Магнитогорск, в районе ул. Труда, 41	Общественное питание	Общественное питание ¹	4.6	№ 2 (74:33:0307001:7198) объект незавершенного строительства	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	2 ¹	197,1	325,3 ²	Сущ.
74:33:0307001:7193 (239,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул. Труда, земельный участок 41/1	магазины	Магазины ¹	4.4	№ 3	Магазин	1	82,0	-	Демонтаж
74:33:0307001:187 (220,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Труда	Летнее кафе	Общественное питание Стоянка транспортных средств ³	4.6 4.9.2	-	ОКС — не предусматривается	-	-	-	-
74:33:0307001:6417 (7,0м ²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Труда, в районе здания № 43	размещение торгового киоска "Мороженое"	Земельные участки (территории) общего Пользования ³	12.0	-	ОКС — не предусматривается	-	-	-	-

Примечание:

1. Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

2. Общая площадь и этажность здания установлены "Разрешением на строительство" № РС-0011-2011 от 31.01.2011г.

3. Проектом планировки предусматривается смена вида разрешенного использования земельного участка.

Таблица 2.5 – Ведомость проектируемых зданий, сооружений и земельных участков.

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке. цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска).	Этажность	Площадь в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска, м2	
								Застройки	Общая
Условный № земельного участка согласно проекта межевания территории (площадь земельного участка) ²									
74:33:0307001:7193 (239,0 м ²)	Челябинская область, г Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул. Труда, земельный участок 41/1	Магазины	Магазины ¹	4.4	№ 3	Магазин	I	до 115,0	104,0
ЗУ1 (287,50 м ²)									

Примечание:

1. Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

2. Образуемый земельный участок ЗУ1 согласно проекта межевания территории (С-3864.03-25 ПМТ)

3. Сеть улиц и дорог

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

- ул. *Труда* - магистральная улица общегородского значения;

- ул. *Советская* - магистральная улица общегородского значения.

Классификация улиц, окружающих проектируемую территорию приведена в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул.Труда	магистральная улица общегородского значения	Не устанавливается
2	ул.Советская	магистральная улица общегородского значения	Не устанавливается

Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Таблица 3.2

Расчет автостоянок в границах проектируемой территории

№поз.	Объекты для хранения автомобилей на территории микрорайона	Норма расчета мест хранения автомобилей в соответствии с МНГП г. Магнитогорска	Расчетное кол-во машино-мест, шт	Проектное кол-во машино-мест, шт
1*	Автостоянка для временного хранения автомобилей для проектируемого объекта торговли, магазин	1м/место на 35 кв.м. общей площади	3	3**
*	Открытые наземные приобъектные стоянки для предприятий общественного питания, кафе	1м/место на 5 посадочных мест	20*	13*
3	В том числе автостоянка для временного хранения автомобилей для МГН	10% от общего числа мест хранения	2	2

* В связи со сложившейся застройкой, размещением инженерных сетей и устройством существующих пешеходных дорожек, на проектируемой территории нет возможности размещения расчетного количества мест для хранения автомобилей.

**размещение автостоянок для проектируемого магазина, выполнено на прилегающей территории в районе нежилого здания по ул. Советская 166а.

Ранее «Документацией о внесении изменений в проект планировки территории, в районе пересечения улиц Труда, Советская» (С-3074.10-22-ППТ), было согласованы данные проектные решения.

4. Инженерные сети

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод, канализация хозяйственно-бытовая, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 10 кВ, ливневая канализация.

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный «Проект планировки, в районе пересечения улиц Труда, Советская» (шифр С-3074.10-22-ППТ и С-3566.03-24-ППТ) применен к существующей ситуации. Существующие сети проходящие в границах проектирования не корректируются.

Все согласования сетевых организаций выполнялись к ранее утвержденному «Проекту планировки, в районе пересечения улиц Труда, Советская» , с шифром С-

3074.10-22-ППТ.

5.1 Водоснабжение и канализации

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации. Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

Расстояние от существующей сети водоснабжения до проектируемого здания (№3 на плане) составляет 3,8 метров. Проектом предусматривается устройство футляра на сети водопровода. Рабочий проект устройства футляра № С-3422.10-23-НВ, согласован ранее письмом тест "Водоканал" №01-11/1165 от 16.02.2024г.

5.2 Электроснабжение

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

Подключение объектов №1 и 2, на плане – существующие, отображены в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории «Документация о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 №5878-П, в районе ул. Труда, 41 корпус 1» (С-3566.03-24-ППТ.)

Подключение объекта №3 – в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории (С-3566.03-24-ППТ.).

Проектом производится межевание земельного участка с кадастровым номером 74:33:0307001:7193 (объект №3) с целью исключения изломанности границ, согласно п.п.2, п.1, статьи 39.28 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023), таким образом границы земельного участка проектируются по существующей красной линии с северной и восточной сторон участка. Проектом формируется сервитут для доступа и обслуживания наружной сети освещения ВЛ-0,23кВ и охранной зоны от нее по ул. Тевосяна (с северной стороны границы земельного участка).

5.3 Теплоснабжение

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети теплоснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

5.4 Ливневая канализация

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети ливневой канализации проходящие в границах проектирования не корректируются.

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

6. Градостроительные регламенты

Виды и состав территориальных зон,

выделенных на карте градостроительного зонирования

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

Таблица 6.1

<i>Кодовые обозначения территориальных зон</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
	Жилые зоны
Ж-1	Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки

7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 7.1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	1,0118	1,0118
1.2	Жилых зон	-	1,0118	1,0118
1.3	Коэффициент застройки (зона Ж-1)	%	0,047	0,058
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Общественные здания и сооружения			
3.1	Общая площадь зданий, в том числе:	м ² общей площади	551,9	655,9
3.2	Общая площадь застройки	м ² застройки	553,6	586,6
3.3	Коэффициент плотности застройки	-	0,054	0,065
3.4	Средняя этажность застройки	этаж	1	1

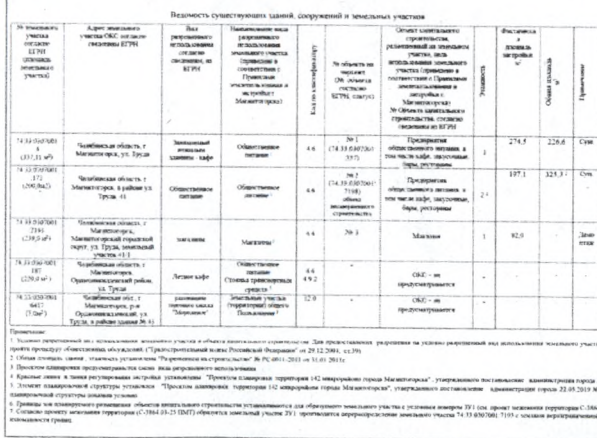


ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория находится в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска.

Большая часть территории застроена и благоустроена.

Проектом планируется проектирование и строительство объектов капитального строительства в одну очередь инвестиционного развития.

A2



ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Основные положения проекта межевания территории

Проектируемая территория находится в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска. С северной стороны территории проходит ул. Труда, с южной - многоквартирная многоэтажная жилая застройка, с западной - территория общего пользования, с восточной - ул. Советская.

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

Таблица 1.1 – Координаты поворотных точек границ проектирования.

№ поворотной точки	Координата X	Координата Y
1	406286,96	1361670,66
2	406288,71	1361861,45
3	406236,57	1361862,61
4	406233,07	1361671,82

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующей территориальной зоне:

Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки:

- Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов от 9 этажей и выше (Ж-1).

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- коэффициент плотности застройки – 1,2;

- озеленение территории - не менее 25 процентов от площади земельного участка.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проект межевания территории разработан с целью определения местоположения границ, образуемого земельного участка для размещения магазина по адресу Челябинская область, г Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул. Труда, земельный участок 41/1.

Образование данного земельного участка проводится в один этап:

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участка ЗУ1.

Образование земельного участка происходит путем: перераспределения исходного земельного участка с кадастровым номером 74:33:0307001:7193 с «землями неразграниченной государственной собственности» с целью исключения изломанности границ, согласно п.п.2, п.1, статьи 39.28 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. От 04.08.2023).

Таблица 1.2 – Таблица образуемых и изменяемых земельных участков

Способ образования земельного участка	№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	№ земельного участка согласно проекту межевания территории (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска).	Этажность	Площадь, м ²	
										Застройки	Общая
Перераспределение исходного земельного участка с земель неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ	74:33:0307001:7193 (239,0 м ²)	ЗУ1 (287,50 м ²)	Челябинская область, г Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул. Труда, земельный участок 41/1	Магазины	Магазины ¹	4.4	3	Магазин	1	до 115,0	104,0

Примечание:

1. Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

2. Градостроительные регламенты

Таблица 2.1 Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	Жилые зоны
Ж-1	Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки

* 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.

3. Перечень сервитутов

Предложения по установлению сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

В 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 сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Проектом межевания территории устанавливаются зоны действия сервитутов в целях ремонта коммунальных, инженерных и других сетей:

- для газопровода - 2м в каждую сторону от оси газопровода (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);

- от оси кабельной линии – 1 м в каждую сторону (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- для водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011);

- для канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011);

- для воздушных линий электропередачи (ВЛ) по обе стороны от проекции на землю от крайних проводов:

- 2 м для ВЛ 0,4 кВ

- 10м для ВЛ 10кВ (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

Проектом межевания территории устанавливаются зоны действия сервитутов в целях размещения проезжей части.

Architectural drawing of a residential complex. The drawing shows two main buildings, a central courtyard area, and surrounding infrastructure. The drawing is labeled with 'Жилой дом' (Residential house) and 'Центральная часть' (Central part). The scale is indicated as 1:500.

[illegible][illegible]

