



МР № 119 от 20.10.26.

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.10.2026

7825 - П

№

Об утверждении проекта межевания
территории города Магнитогорска
в границах просп. Ленина,
пер. Акмолинский, пер. Мурманский

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 23.03.2026 №1986-П «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, пер. Акмолинский, пер. Мурманский», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 26.03.2026 №30, оповещением администрации города Магнитогорска о начале общественных обсуждений по проекту межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, пер. Акмолинский, пер. Мурманский, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 04.09.2026 №100, с учетом протокола общественных обсуждений от 02.10.2026 и заключения о результатах общественных обсуждений от 02.10.2026 опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 02.10.2026 №112, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, пер. Акмолинский, пер. Мурманский, шифр: А-40.1838-26, выполненный ООО «Архивариус», в составе:

- 1) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №1 к настоящему постановлению;
- 2) чертеж межевания территории. 1 этап М 1:1000 согласно приложению №2 к настоящему постановлению.

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

- 1) опубликовать настоящее постановление и приложения

Вр-2495931

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

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основанием для разработки территории является Постановление администрации города Магнитогорска от 24.03.2026 № 1986-П «О подготовке проекта межевания территории города Магнитогорска в границах просп. Ленина, пер. Асмолинский, пер. Мурманский».

Ранее разработанная градостроительная документация в границах проектирования

На территории проектирования присутствует утвержденная документация по планировке и межеванию территории:

- Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах пер. Асмолинский, ул. Кронштадтская, пер. Мурманский, выполненный ООО «Стройинжиниринг» в 2020 г., шифр: С-2031.02-20, утвержденный постановлением администрации города от 30.03.2020 №3465-П;

- Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах пер. Асмолинский, ул. Кронштадтская, пер. Мурманский, утвержденный постановлением администрации города от 30.03.2020 №3465-П; выполненный ООО МК «Ресурс» в 2021 г., шифр: 39R/21, утвержденный постановлением администрации города от 17.12.2021 №14116-П;

- Проект планировки территории города Магнитогорска в границах ул. Труда, просп. Ленина, пер. Мурманский, ул. Кронштадтская, выполненный ООО «Архивариус» в 2012 г., шифр: А-66.545-12, утвержденный постановлением администрации города от 24.12.2013 №17754.

Землеустройство территории

Согласно кадастровому плану на территории расположены земельные участки, границы которых включены в ЕГРН.

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков смежных с проектируемой территорией сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровый квартал 74:33:0304001, 74:33:0000000), предоставленного филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Челябинской области.

Таблица 1

Землеустройство

кадастровый квартал 74:33:0304001 КПП «30» апреля 2026 г. № КУВИ-001/2026-59866350						
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус
						Объект капитального строительства
						74:33:0235002:378 Вид: Здание; Наименование: Жилой дом; Назначение: Многоквартирный дом; Площадь: 10 564,1 кв.м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, проспект Ленина, дом 125
1	74:33:0304001:653	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Магнитогорск	Для строительства 9-этажного дома со встроенно-пристроенными помещениями (№ 3) с благоустройством прилегающей территории	Общая долевая собственность	6 720 (уточненная)	Учтенный
						74:33:0304001:3273 Вид: Сооружение; Наименование: Хоз. питьевой водопровод, в т.ч. сеть хоз. питьевого водопровода, ввода в МКД; Основные характеристики: протяженность 882 м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, жилой район «Магнитный»
						74:33:0304001:3274 Вид: Сооружение; Наименование: Бытовая канализация, в т.ч.: самостечная сеть канализации, напорная сеть канализации, выпуска от МКД; Основные характеристики: протяженность 1491 м;
						Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, жилой район «Магнитный»
2	74:33:0304001:655	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Магнитогорск	Для строительства 9-этажного дома со встроенными помещениями (№ 10) с благоустройством прилегающей территории	Общая долевая собственность	8506 (уточненная)	Учтенный
						74:33:0306001:290 Вид: Здание; Наименование: Жилой дом; Назначение: Многоквартирный дом; Площадь: 12 543,5 кв.м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
		Орджоникидзевский район					Магнитогорск, проспект Ленина, дом 127 74:33:0304001:3273 Вид: Сооружение; Наименование: Хоз. питьевой водопровод, в т.ч. сеть хоз. питьевого водопровода, ввода в МКД; Основные характеристики: протяженность 882 м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, жилой район «Магнитный»
							74:33:0304001:3274 Вид: Сооружение; Наименование: Бытовая канализация, в т.ч.: самостечная сеть канализации, напорная сеть канализации, выпуска от МКД; Основные характеристики: протяженность 1491 м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, жилой район «Магнитный»
							74:33:0304001:1784 Вид: Здание; Наименование: Жилой дом; Назначение: Многоквартирный дом; Площадь: 19 525,9 кв.м; Адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт Ленина, д 129
3	74:33:0304001:657	Челябинская область, г. Магнитогорск, пл Орджоникидзе, д 6/н, в жилом районе "Магнитный" в Орджоникидзевском районе	эксплуатация многоквартирного жилого дома	Общая долевая собственность	8556 (уточненная)	Учтенный	74:33:0304001:3399 Вид: здание; Наименование: Нежилое здание - БКТП-2; Назначение: Нежилое здание; Площадь: 20,9 кв.м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, микрорайон «Магнитный», в районе жилого дома по пр. Ленина, 129/1, 129/2

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
							74:35:0304001:5273 Вид: Сооружение; Наименование: Хоз. питьевой водопровод, в т.ч. сеть хоз. питьевого водопровода, ввода в МКД; Основные характеристики: протяженность 882 м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, жилой район «Магнитный» 74:35:0304001:5274 Вид: Сооружение; Наименование: Бытовая канализация, в т.ч.: самостная сеть канализации, напорная сеть канализаций, выпуска от МКД; Основные характеристики: протяженность 1491 м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, жилой район «Магнитный»
4	74:35:0304001:659	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в жилом районе "Магнитный"	для строительства 9 этажного жилого дома со встроенными помещениями (№ 13) с благоустройством прилегающей территории	Общая долевая собственность	7211 (уточненная)	Учтенный	74:35:0303002:187 Вид: Здание; Наименование: Жилой дом; Назначение: Многоквартирный дом; Площадь: 11 797,7 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, проспект Ленина, дом 131 74:35:0304001:5273 Вид: Сооружение; Наименование: Хоз. питьевой водопровод, в т.ч. сеть хоз. питьевого водопровода, ввода в МКД; Основные характеристики: протяженность 882 м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, жилой район «Магнитный»

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
							Наименование: Бытовая канализация, в т.ч.: самостроенная сеть канализации, напорная сеть канализации, выпуска от МКД; Основные характеристики: протяженность 1491 м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, жилой район «Магнитный» 74:33:0304001:3273 Вид: Сооружение; Наименование: Хоз. питьевой водопровод, в т.ч.: сеть хоз. питьевого водопровода, ввода в МКД; Основные характеристики: протяженность 882 м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, жилой район «Магнитный»
5	74:33:0304001:289 3	Челябинская область, г. Магнитогорск	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Государственная субъекта РФ	7223 (уточненная)	Учтенный	74:33:0304001:3274 Вид: Сооружение; Наименование: Бытовая канализация, в т.ч.: самостроенная сеть канализации, напорная сеть канализации, выпуска от МКД; Основные характеристики: протяженность 1491 м; Адрес: Российская Федерация, Челябинская обл., г. Магнитогорск, жилой район «Магнитный» 74:33:0303002:188 Вид: Здание; Наименование: Жилой дом; Назначение: Многоквартирный дом; Площадь: 10 575 кв. м. Адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт. Ленина, д. 131, корп. 1 74:33:03025002:426 Вид: Здание; Наименование: Жилой дом; Назначение: Многоквартирный дом; Площадь: 3 882,4 кв. м.
6							
7							

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
							Адрес: Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт Ленина, д 129/2
8	-	-	-	-	-	-	74:33:0225002:420 Вид: Здание; Наименование: Жилой дом; Назначение: Многоквартирный дом; Площадь: 14 246,1 кв. м. Адрес: Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, проспект Ленина, дом 129 корпус 1

Анализ современного состояния территории

Проект межевания разрабатывается в отношении застроенных территорий и предусматривает образование земельных участков для существующих объектов капитального строительства, для определения территории общего пользования.

На территории проектирования имеются действующие красные линии, утвержденные постановлением администрации города Магнитогорска от 30.03.2020 №3465-П.

Положение территории в системе расселения

Проектируемая территория расположена в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска в границах просп. Ленина, пер. Акмолинский, пер. Мурманский.

Площадь территории в границах проектирования принята в соответствии с постановлением администрации города Магнитогорска Челябинской области от 24.03.2026 № 1986-П – 41 763 м² (4,18 га).

Границами проектируемой территории являются:

- С севера – пер. Акмолинский, многоэтажная жилая застройка;
- С запада – просп. Ленина, многоэтажная жилая застройка;
- С юга – пер. Мурманский, многоэтажная жилая застройка;
- С востока – территория, свободная от застройки.

Территория расположена в границах территориальной зоны Ж-1.

Природно-ресурсный потенциал территории

Климатическая характеристика

Климат Магнитогорска характеризуется резко выраженной континентальностью со значительными колебаниями сезонных, месячных и суточных температур, с неустойчивой, мало-снежной зимой и продолжительным, жарким, сухим летом.

Климатические данные района строительства, следующие:

- климатический район (СП 131.1330.2025) – IV;
- абсолютный минимум -48°С.
- абсолютный максимум +39°С.
- средняя минимальная температура января составляет -16,4 °С.
- средняя максимальная температура июля составляет +23,9 °С.
- среднегодовое количество осадков, выпадающих на территории – 298 мм.
- в среднем за год около 80-90 дней с осадками, превышающими 1 мм.
- среднегодовая скорость ветра составляет 3 м/с.
- глубина промерзания грунта – 1,85 м;
- мощность снежного покрова – 30-40 см;
- продолжительность залегания снежного покрова – 120-160 суток.

Рельеф и геологическое строение

Территория представляет собой холмисто-увалистую денудационную равнину с преобладающими уклонами поверхности 3-10%.

Согласно данным Всероссийского научно-исследовательского геологического института им. А.П. Карпинского населенный пункт расположен в пределах Магнитогорского мегасинклиналия Тагильско-Магнитогорского прогиба.

Участок имеет многоугольную конфигурацию. Съёмка и натурные обследования показали спокойный рельеф. Проектируемая территория участка имеет общий уклон с запада на восток. Перепады в отметках составляют в пределах от 377,76 до 382,84.

Гидрография

На проектируемой территории водные объекты отсутствуют.

Проектируемая территория располагается на расстоянии ~ 0,65 км от ближайшего водного объекта – Магнитогорское водохранилище на реке Урал.

Территория расположена вне водоохраной зоны водного объекта.

Гидрогеология

Территория населенного пункта расположена в пределах восточного склона Южного Урала и относится к гидрогеологическому бассейну трещинных вод. Западная часть территории расположена в пределах Восточно-Уральской группы бассейнов коровых вод Большеуральского бассейна подземных вод, восточная часть - в пределах Западно-Тобольского бассейна Западно-

Сибирского сложного бассейна пластовых вод. Основные водоносные горизонты имеют ограниченное площадное распространение, эксплуатация подземных вод по гидрогеологическим условиям возможна по всей площади распространения водоносных горизонтов.

На территории подземные воды приурочены к четвертичным и коренным породам. Водоносными грунтами являются супеси. Глубина залегания грунтовых вод 0,5-2,0 м. Питание данного водоносного горизонта осуществляется за счёт атмосферных осадков. Грунтовые воды элювиально-делювиальных отложений, не имеющие широкого распространения, отличающиеся небольшой водообильностью и подверженные загрязнению, не имеют практического значения для целей водоснабжения. Водовмещающие пески обладают плавунными свойствами.

Инженерно-геологическая характеристика

По физико-географическому районирования территория строительства относится к геоморфологическому району Восточный склон Южного Урала.

По погодным условиям, территория строительства относится к III дорожно-климатической зоне Российской Федерации (СП 34.13330.2021), с 1-м типом местности по характеру и степени увлажнения.

Специальные инженерно-геологические работы с изучением физико-технических свойств грунтов проводились на локальных площадках под гражданское и промышленное строительство.

Инженерно-геологические условия на большей части территории благоприятны для градостроительного освоения: уклоны поверхности – до 10%, грунтовые воды залегают ниже 2,0 м, грунты основания характеризуются высоким расчетным сопротивлением – более 1,5-2,0 кгс/см². Грунтовые воды, встречаемые на территории населенного пункта, никакими видами агрессивности по отношению к бетону не обладают.

Сейсмичность на территории г. Магнитогорска согласно Приложению №1 к СП 14.13330.2018 по карте ОСП-2015 С (1%) составляет 6 баллов шкалы MSK-64. В соответствии с этим районированием населенный пункт подвержен сейсмической опасности интенсивностью 6 баллов по шкале MSK-64 один раз в 5000 лет.

На рассматриваемой территории отсутствуют подземные ископаемые.

Комплексная оценка территории

Современное использование территории

Территория представляет собой многоквартирную жилую застройку. Согласно кадастровому плану территории, а также топографической съемке на территории в границах проектирования присутствуют объекты жилой застройки, объекты коммунального назначения, сооружения (сети) инженерной инфраструктуры.

Существующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод, самотечная бытовая канализация, кабельные и воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ, в том числе наружного освещения, кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ, БКТП-2, распределительный газопровод низкого давления, подземные тепловые сети, кабельные и воздушные сети связи.

На территории присутствуют зелёные насаждения.

Окружающая застройка представляет собой: с востока – территория, свободная от застройки (предусмотрена под общеобразовательную школу), с иных сторон – многоэтажная жилая застройка.

Параметры общей площади существующих зданий указаны согласно ЕГРН.

Таблица 2

Перечень существующих зданий и сооружений

№ на плане	Наименование и обозначение	Месторасположение (адрес)	Земельный участок/ОКС	Кол-во этажей (подземн.)	Общая пл., м ²
<i>Жилые здания</i>					
1	Многokвартирный жилой дом 74:33:0306001:290	пр-кт Ленина, 127	74:33:0304001:655/ 74:33:0306001:290	11 (1)	12 543,3
2	Многokвартирный жилой дом 74:33:0304001:1784	пр-кт Ленина, 129	74:33:0304001:657/ 74:33:0304001:1784	20 (1)	19 525,9
3	Многokвартирный жилой дом 74:33:0303002:187	пр-кт Ленина, 131	74:33:0304001:659/ 74:33:0303002:187	9 (1)	11 797,7
4	Многokвартирный жилой дом 74:33:0303002:188	пр-кт Ленина, 131/1	-/ 74:33:0303002:188	10 (1)	10 573

№ на плане	Наименование и обозначение	Месторасположение (адрес)	Земельный участок/ ОКС	Кол-во этажей (подземн.)	Общая пл., м ²
5	Многоквартирный жилой дом 74:33:0225002:426	пр-кт Ленина, 129/2	-/ 74:33:0225002:426	9 (1)	3 882,4
6	Многоквартирный жилой дом 74:33:0225002:420	пр-кт Ленина, 129/1	-/ 74:33:0225002:420	12 (1)	19 525,9
Всего:				-	77 848,2
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>					
7	Здание БКТП-2 74:33:0304001:3399	в районе жилого дома по пр Ленина, 129/1, 129/2	74:33:0304001:657/ 74:33:0304001:3399	1 (-)	20,9

Примечание: параметры объектов капитального строительства указаны согласно данным ЕГРН.

Существующее функциональное зонирование.

Согласно положениям ГП территория относится к функциональной зоне – жилая зона.

Существующее градостроительное зонирование

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ территория относится к территориальной зоне «Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки» (Ж-1).

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.

В границах территории проектирования отсутствуют установленные зоны с особыми условиями использования территории.

В соответствии с ГП, ПЗЗ на территории ЗОУиТ отсутствуют.

Расчет участков под многоквартирными жилыми домами

Алгоритм расчета площади земельного участка для многоквартирного жилого дома:

1. Расчет площади в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
2. Проверка на соответствие градостроительным регламентам в ПЗЗ;
3. Выбор площади участка для проектирования границ, которые бы соответствовали действующим нормативным документам;
4. В случае невозможности установления нормируемых границ, обоснование уменьшения площади земельного участка.

Площадь земельных участков под многоквартирный жилой дом принималась путем расчета размеров земельных участков в кондоминиумах. Расчет размеров земельных участков в кондоминиумах производился на основании СП 30-101-98. Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{ж}} \times U_{\text{зд.}} \text{ где}$$

$S_{\text{норм.к}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{ж}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$U_{\text{зд.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

При определении границ земельного участка предусмотрено включение в его границы всех необходимых для функционирования объекта недвижимого имущества элементов территории: территории под застройку; проезды и пешеходные проходы, ведущие к зданиям и сооружениям; открытые гостевые стоянки, а также стоянки для хранения и временной парковки автомобилей; территории придомового озеленения (10% от площади участка), площадки общего пользования, хозяйственные площадки и т.п.

Расчет производился для сохраняемых зданий с учетом минимальной обеспеченности общей площадью 18 м², в соответствии с действующими нормативами на год постройки и с учетом пересчета по прим.2 прил.А СП 30-101-98 с учетом фактической жилищной обеспеченности 30 м²/чел:

- для застройки позже 1989г.: $U_{\text{зд.}} = 0,55$ (любой этажности) в соответствии с СНиП 2.07.01-89*.

Расчет площади земельных участков для многоквартирных жилых домов

№	Объект	$S_{к}, м^2$	$S_{норм.кв.} м^2$	Площадь ЗУ, $м^2$	Дефицит или профицит, $м^2$
Существующая застройка					
<i>Многоквартирные жилые дома</i>					
1	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 127)	7616,4	4189	8506 ¹	+4317
2	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 129)	11252,5	6189	8556 ¹	+2367
3	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 131)	7424,1	4083	7211 ¹	+3128
4	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 131/1)	8134,0	4474	4857	+383
5	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 129/2)	2768,2	1523	1791	+268
6	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 129/1)	10423,1	5733	5818	+85

Примечание:

1) Указаны площади сохраняемых существующих земельных участков.

Расчет участков под объекты и проверка на соответствие градостроительным регламентам производились в соответствии с ПЗЗ, табл. 2 РНГП. Для территориальных зон установлены следующие регламенты:

Ж-1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки

Многоэтажная многоквартирная жилая застройка для существующего многоквартирного жилого дома:

- минимальная площадь земельного участка – определяется посредством расчетов с учетом норм, установленных Правилами и законодательством. При невозможности набора нормируемой площади минимальный размер земельного участка определяется документацией по планировке территории, максимальная – не подлежит установлению;

- этажность жилых домов – девять этажей и выше;

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

- коэффициент плотности застройки – 1,2.

Таблица 4

Расчет площади земельных участков в соответствии ПЗЗ

№ ОКС	Объект	Сущ. земельный участок / условный №ЗУ	Площадь застройки, кв.м	$S_{уч.макс.}$ кв.м	$S_{уч.макс.коэф-т}$ застройки, кв.м	Площадь ЗУ, $м^2$	Дефицит или профицит, $м^2$
Существующая застройка							
<i>Многоквартирные жилые дома</i>							
1	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 127)	74:33:0304001:655	1745	не установлена	4 363	8506 ¹	+4143
2	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 129)	74:33:0304001:657	2058	не установлена	5145	8556 ¹	+3411
3	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 131)	74:33:0304001:659	1545	не установлена	3863	7211 ¹	+3342
4	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 131/1)	:3У3	1153	не установлена	2883	4857	+1974
5	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 129/2)	:3У2	515	не установлена	1288	1791	+503
6	Многоквартирный жилой дом (пр-кт Ленина, 129/1)	:3У1	1424	не установлена	3560	5818	+2258

Примечания:

1) Указаны площади сохраняемых существующих земельных участков.

2) $S_{уч.макс.}$ – максимальная площадь участка;

3) $S_{уч.макс.коэф-т}$ застройки – минимальная площадь участка при максимальном коэффициенте застройки.

Существующие земельные участки, неизменяемые проектом межевания, сохраняются в исходных границах. Площади образуемых земельных участков см. Графическую часть проекта

межевания территории л.1 ПМТ.ОЧП «Чертеж межевания территории» совместно с разделом №1 текстовой части проекта межевания территории «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования».

Размеры образуемых и сохраняемых земельных участков соответствуют ПЗЗ.

Основные положения проекта межевания территории

На территории проектирования имеются действующие красные линии, утвержденные постановлением администрации города Магнитогорска от 30.03.2020 №3465-П. Настоящим проектом межевания территории планируется изменение и установление красных линий:

- установление красной линии по просп. Ленина;
- изменение красной линии пер. Мурманский с учетом границ земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:659;
- изменение красной линии пер. Акмолинский с учетом границ земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:655.

*Таблицы координат
изменяемых и устанавливаемых красных линий*

Контур №1		
Номер	X	Y
1	407024.56	1363892.71
2	407108.94	1363891.32
3	407107.59	1363809.45
4	406842.39	1363813.81

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков для существующих объектов капитального строительства (многоквартирные жилые дома), для определения территории общего пользования.

Межевание территории предусматривается в 1 этап.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования приведены в таблице №4.

1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Таблица 4

Ведомость образуемых земельных участков

№ ЗУ на плане	Адрес ¹	Площадь, м ²	Возможные способы образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Вид разрешенного использования
ЗУ1	Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт Ленина, 131/1	5 818	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
ЗУ2	Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт Ленина, 129/2	1 791	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
ЗУ3	Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт Ленина, 129/1	4 857	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
ЗУ4	Челябинская область, г. Магнитогорск	2 407	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) (улично-дорожная сеть (12.0.1), благоустройство территории (12.0.2))

Примечания:

1) Адрес указан согласно данным зарегистрированного объекта капитального строительства.

2) В связи с размещением в границах образуемых земельных участков с условными номерами ЗУ1-ЗУ3 действующих сетей теплоснабжения МП трест «Теплофикация», электроснабжения АО «Горэлектросеть» и

водоснабжения, водоотведения ГУП «Водоканал» необходимо при постановке на кадастровый учет земельных участков внести сведения об обременениях в правоустанавливающие документы на земельные участки (наличии на земельных участках действующих линий электропередачи, сетей теплоснабжения и водоснабжения, водоотведения) в соответствии с действующим законодательством.

3) Категория земель – земли населенных пунктов.

2. 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

В границах проектирования отсутствуют земельные участки (территории) общего пользования, подлежащие резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд.

Перечень земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, представлен в таблице 5. Способы образования таких земельных участков указаны в таблице 4.

Таблица 5

Перечень земельных участков территорий общего пользования

№	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования
ЗУ4	2 407	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) (улично-дорожная сеть (12.0.1), благоустройство территории (12.0.2))

Предложения по установлению сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: 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 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 существующих сооружений инженерной инфраструктуры посредством границ зон действия планируемого сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Проектом установление сервитутов для инженерных сетей не предусмотрено. При необходимости возможно установление границ зон сервитутов по границам охранных зон существующих инженерных коммуникаций по ходатайству (ст. 39.41 ЗК РФ) или соглашению сторон. В связи с тем, что охранные зоны сетей водоснабжения и водоотведения не устанавливаются, границы сервитутов возможно принять по техническим зонам, определенным эксплуатирующей организацией.

3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Виды разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории указаны в гл.1.

Все земельные участки имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

4. 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)

Подготовка проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков не осуществляется.

5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Площадь – 41 763 м2		
Номер	X	Y
1	407 121,38	1 363 803,99
2	407 120,81	1 363 896,01
3	407 028,76	1 363 897,88
4	407 028,30	1 363 955,20
5	406 804,13	1 363 956,60
6	406 803,52	1 363 810,14
1	407 121,38	1 363 803,99

