



МР-112 от 30.09.25

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.09.2025

№ 8349 - П

Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории
города Магнитогорска, в границах
улиц Зеленая, Лесопарковая

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 14.03.2024 №2378-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.03.2024 №28, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.08.2025 №96, с учетом протокола общественных обсуждений от 19.09.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 19.09.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.09.2025 №108, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая, шифр: Г-1324.03.24, выполненные ООО «Главпроект», 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

Вр-2222348

приложению №4 к настоящему постановлению;

5) чертеж межевания территории М 1:1000 согласно приложению №5 к настоящему постановлению;

6) план границ зон действия сервитутов М 1:1000 согласно приложению №6 к настоящему постановлению.

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

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

2) разместить настоящее постановление и приложения к постановлению на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников



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

1. Основание для проектирования

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая разработан на основании следующих документов и материалов:

- Постановление администрации города Магнитогорска №2378-П от 14.03.2024г «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая».

Заказчик проекта – Бородина А.О.

2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Основные цели проекта планировки территории:

- Выделение элементов планировочной структуры
- Установление границ территорий общего пользования
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

- Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Определение предельных параметров застройки

Основные задачи проекта планировки территории:

- Приведение территории в соответствие с градостроительными регламентами
- Изменение и установление красных линий
- Определение плотности и параметров застройки территории (в пределах, установленных градостроительными регламентами)
- Определение характеристик объектов капитального строительства
- Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой
- Образование земельных участков ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3
- Размещение объектов капитального строительства: индивидуальный жилой дом на земельном участке ЗУ3

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному району, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 24.06.2025 №113), находится в территориальных зонах Ж-4, И.

Площадь территории в границах проектирования – 90687 м².

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 65 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, из которых 12 земельных участков без координат границ. Номсра кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:0210001, 74:33:0219001, 74:33:211005.

Земельные участки, стоящие на кадастровом учете: 74:33:0219001:1, 74:33:0219001:2, 74:33:0219001:5, 74:33:0219001:6, 74:33:0219001:9, 74:33:0219001:10,

74:33:0219001:11, 74:33:0219001:14, 74:33:0219001:17, 74:33:0219001:18, 74:33:0219001:19, 74:33:0219001:20, 74:33:0219001:21, 74:33:0219001:23, 74:33:0219001:24, 74:33:0219001:25, 74:33:0219001:27, 74:33:0219001:28, 74:33:0219001:30, 74:33:0219001:31, 74:33:0210001:31, 74:33:0210001:32, 74:33:0210001:33, 74:33:0219001:59, 74:33:0219001:68, 74:33:0210001:2, 74:33:0210001:4, 74:33:0210001:5, 74:33:0210001:7, 74:33:0210001:9, 74:33:0210001:10, 74:33:0210001:14, 74:33:0210001:15, 74:33:0210001:16, 74:33:0210001:19, 74:33:0210001:20, 74:33:0210001:21, 74:33:0210001:22, 74:33:0210001:28, 74:33:0210001:29, 74:33:0210001:34, 74:33:0210001:35, 74:33:0210001:38, 74:33:0210001:43, 74:33:0210001:44, 74:33:0210001:45, 74:33:0210001:47, 74:33:0210001:48, 74:33:0210001:49, 74:33:0210001:50, 74:33:0210001:51, 74:33:0210001:57, 74:33:0210001:309, 74:33:0210001:318, 74:33:0208001:2016, 74:33:0208001:2019, 74:33:0208001:2020, 74:33:0208001:2021, 74:33:0000000:9088, 74:33:0000000:9089, 74:33:0000000:12638, 74:33:0000000:12639, 74:33:0000000:413, 74:33:0219001:483, 74:33:0210001:1.

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»).

В соответствии с Генеральным планом города Магнитогорска и Схемой развития улично-дорожной сети города Магнитогорска территория ограничена:

- с юга – магистральной улицей регулируемого движения районного значения – ул. Зеленая

- с востока – магистральной улицей регулируемого движения районного значения – ул. Лесопарковая

Улица Зеленая классифицируется как магистральная улица регулируемого движения районного значения, проходит с востока на запад, расположена за границами территории проектирования.

Улица Лесопарковая классифицируется как магистральная улица регулируемого движения районного значения, проходит с юга на север и пересекается в границах проектирования с улицей Листопадная.

Улица Солнечная классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается в границах проектирования с Проездом I.

Улица Листопадная классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается в границах проектирования с улицей Лесопарковая и Проездом I.

Проезд I классифицируется как Проезд, проходит с севера на юг и пересекается в границах проектирования с улицами Солнечная, Листопадная.

Рельеф территории имеет уклон с запада на восток.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на пересечении ул. Лесопарковая и ул. Оранжевая, на ул. Зеленая за западной границей территории проектирования.

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Таблица 3.1

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
<i>Ж-4</i>	Зона индивидуальной жилой застройки
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
<i>И</i>	Зона инженерной инфраструктуры

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

В рамках подготовки проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая, проектное предложение заключается в изменении и установлении красных линий и линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки.

Красные линии изменяются вдоль улицы Зеленая, формируется профиль улиц Солнечная, Листопадная, Лесопарковая, Проезд 1.

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3м вдоль Солнечная, Листопадная, Проезд 1 и не менее 6 м вдоль улиц Зеленая, Лесопарковая. Отступы линий регулирования застройки уменьшены вдоль ул. Листопадная в районе земельных участков 74:33:0210001:2, 74:33:0210001:4 до 0м, вдоль ул. Солнечная в районе земельных участков 74:33:0219001:1, 74:33:0219001:6, 74:33:0219001:27, 74:33:0219001:28 до 0м - 1,3м, вдоль Проезда 1 в районе земельных участков 74:33:0219001:6. 74:33:0210001:47 до 0м - 4,3м, вдоль ул. Зеленая в районе земельных участков 74:33:0219001:6, 74:33:0000000:413 до 1,7м - 2,0м, вдоль ул. Лесопарковая в районе земельных участков 74:33:0210001:1 (ЗУ2), 74:33:0219001:483 (ЗУ1) до 1,8м - 2,8м, вдоль восточной стороны ул. Лесопарковая до 4 м - 4,5м в связи со сложившейся капитальной застройкой.

5. Организация транспортного обслуживания

В проекте 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.

Таблица 5.1 - Классификация улиц и проездов

№	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	Ул. Лесопарковая	Магистральная улица районного значения	24,0 - 25,4
2	Ул. Листопадная	Улицы местного значения	15,3 - 16,3
3	Ул. Солнечная	Улицы местного значения	15,9 - 16,1
4	Проезд 1	Проезд	15,7 - 10,4

Улицы местного значения:

Ширина полосы движения - 3,0 м - 3,5 м;

Число полос движения - 2 - 4;

Ширина пешеходной части тротуара - 2,0 м;

Тип дорожного покрытия - асфальтобетон.

Улицы районного значения:

Ширина полосы движения - 3,25 м - 3,75 м;

Число полос движения - 2 - 4;

Ширина пешеходной части тротуара - 2,25 м;

Тип дорожного покрытия - асфальтобетон.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на пересечении ул. Лесопарковая и ул. Оранжевая, на ул. Зеленая за западной границей территории проектирования.

Проектом предусматривается частичное сокращение ширины тротуара до 1м по ул. Мирная в связи с ненормативной шириной профиля улицы и расположением действующих инженерных сетей. Расчетное пешеходное движение по ул. Мирная составляет менее 50 чел/час.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к проектируемым объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

Стоянки автомобилей

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнито-

горска (п. 39 таблица 14) для офисных зданий и помещений минимальное количество парковочных мест составляет 1 м/м на 60 кв.м общей площади). На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0219001:483 (ЗУ1) проектом предусмотрено 4 машиноместа, в том числе 1 м/м для инвалидов ($254,4 \text{ кв.м общ. площади} / 60 = 4,2 \text{ м/м}$).

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0000000:413 проектом предусмотрено 36 парковочных мест (в том числе 4 м/м для инвалидов), из них: 34 м/м для здания АБК ($1680 \text{ кв.м общ. площади} / 60 = 28 \text{ м/м}$ - минимально), 1 м/м для КПП и 1 м/м для здания тепловой насосной станции (из расчета 1 м/м на 8 сотрудников, работающих в двух смежных сменах, в соответствии с п. 39 таблицы 14 Местных нормативов).

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0210001:1 (ЗУ2) проектом планируется разместить 2 парковочных места, из расчета 1 м/м на сотрудника АЗС.

На участке с кадастровым номером 74:33:0219001:6 предусмотрено 1 м/м. В соответствии с п. 39 таблицы 14 Местных нормативов для предприятий общественного питания предусматривается 1 м/м на 5 посадочных мест. В связи со сложившейся капитальной застройкой на данном земельном участке, размещение нормативного количества парковочных мест не представляется возможным.

Всего на территории проектирования расположено 43 машиноместа для хранения автомобилей (в том числе 5 м/м для инвалидов), в соответствии с существующей ситуацией.

Для каждого многоквартирного и индивидуального жилого дома предусмотрены парковочные места на территории земельных участков.

Пешеходные переходы

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого земельного участка.

Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорска.

Таблица 6.1. Существующие и проектируемые объекты и их основные технико-экономические показатели

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект(П)
								Факт	Макс.	
74:33:0219001:1 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:51	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	800	1	235	160	С
74:33:0219001:2 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:185	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1085	2	242	217	С
				:186	Баня		1	65		С
74:33:0219001:5 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:41	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	837	1	225	167,4	С
74:33:0219001:6 [2] [7]	Административное здание, магазин, кафе	Деловое управление	4.1	:38	Офисное здание	504	1	335	100,8	С
		Магазин	4.4		Магазин общей площадью не более 500 кв.м					
		Общественное питание	4.6		Кафе					
74:33:0219001:9 [2] [7]	Под жилую застройку	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	:194	Малозэтажный многоквартирный дом	325	1	150	65	С
74:33:0219001:10 [2] [7]	Под жилую застройку	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка				264		140	52,8	
74:33:0219001:11 [2] [7]	Под жилую застройку	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка				315		140	63	

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект(П)
								Факт	Макс.	
74:33:0219001:14 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:46	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	982	2	225	196.4	С
74:33:0219001:17 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	1	Малоэтажный многоквартирный дом	396	2	155	79,2	С
74:33:0219001:18 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				298		153	59,6	
74:33:0219001:19 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				381		155	76,2	
74:33:0219001:20 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:65	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	884	2	195,1	176,8	С
74:33:0219001:21 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:40	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	884	3	210	176,8	С
74:33:0219001:23 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	:50	Малоэтажный многоквартирный дом	400	2	150	80	С
74:33:0219001:24 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				437		127	87,4	
74:33:0219001:25 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:43	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1200	2	295	240	С
74:33:0219001:27 [2]	Под жилую застройку индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:39	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	491	2	207	98,2	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект(П)
								Факт	Макс.	
74:33:0219001:28 [2]	Под жилую застройку индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:61	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	710	2	200	142	С
74:33:0219001:30 [2] [7]	Под жилую застройку	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	:42	Малозэтажный многоквартирный дом	492	2	143	98,4	С
74:33:0219001:31 [2] [7]	Под жилую застройку	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка				492		143	98,4	
74:33:0210001:31 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:187	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1025	2	265	205	С
74:33:0210001:32 [2]	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:189	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1001	2	290	200,2	С
74:33:0210001:33 [2]	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:182	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1001	2	266	200,2	С
74:33:0219001:59 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:48	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1218	2	290	243,6	С
74:33:0219001:68 [1] [7]	Объект предпринимательской деятельности, связанный с обеспечением жизнедеятельности граждан - офис	Благоустройство территории	12.0.2	-		15	-			[1]
74:33:0210001:2	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3	Гараж, хозяйственная постройка	877	1	145	175,4	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт	Макс.	
74:33:0210001:4 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:196	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	890	2	390	178	С
74:33:0210001:5	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:33	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	887	2	177	177,4	С
74:33:0210001:7 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:35	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	989	2	210	197,8	С
74:33:0210001:9	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:197	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1362	2	220	272,4	С
74:33:0210001:10	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:199	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1473	1	280	294,6	С
74:33:0210001:14 [2] [7]	Под жилую застройку	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	:179	Малозэтажный многоквартирный дом	297	2	115	59,4	С
74:33:0210001:15 [2] [7]	Под жилую застройку	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка				563		115	112,6	
74:33:0210001:16 [2] [7]	Под жилую застройку	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка				295		115	59	
74:33:0210001:19 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:188	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	556	3	115	111,2	С
74:33:0210001:20 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства				310		115	62	

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт	Макс.	
74:33:0210001:21 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства				289		110	57,8	
74:33:0210001:22 [2] [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:195	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	989	2	330	197,8	С
74:33:0210001:28 [2]	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1135	2	470	227	С
74:33:0210001:29 [2] [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:181	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	989	2	230	197,8	С
74:33:0210001:34 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:52	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	986	2	327,12	197,2	С
74:33:0210001:35 [2] [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1037 2	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	981	2	270	196,2	С
74:33:0210001:38 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1173	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	984	1	280	196,8	С
74:33:0210001:43 [2] [3]	Для строительства индивидуальных жилых домов	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:180	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1026	2	288	205,2	С
74:33:0210001:44 [3]	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:200	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1026	2	190	205,2	С
74:33:0210001:45 [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:183	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1027	2	170	205,4	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗИЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗИЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт	Макс.	
74:33:0210001:47 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	342	3	130	68,4	С
74:33:0210001:48 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства						135	68,4	
74:33:0210001:49 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства						130	68,6	
74:33:0210001:50 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	198	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	741	2	215	148,2	С
74:33:0210001:51 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	184	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	682	2	206	136,4	С
74:33:0210001:57 [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	192	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	903,5	2	165	180,7	С
74:33:0210001:309 [2] [3]	Для строительства индивидуальных жилых домов	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	47	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	981	2	240	196,2	С
74:33:0210001:318 [1]	Для благоустройства территории, прилегающей к жилому дому	Благоустройство территории	12.0.2	-	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений	600	-	-	-	[1]

№ ЗУ согласно ЕПРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ. (С), проект (П)
								Факт	Макс.	
74:33:0208001:2016 [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:178	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	995	3	170	199	С
74:33:0208001:2019 [2] [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:53	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	984	1	300	196,8	С
74:33:0208001:2020 [3]	Для строительства индивидуальных жилых домов	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:49	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1200	1	230	240	С
74:33:0208001:2021 [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:45	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1200	1	240	240	С
74:33:0000000:9088	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:193	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	633	1	80	126,6	С
74:33:0000000:9089 [2]	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства				496		115	99,2	
74:33:0000000:1263 8 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	493	1	105	98,6	С
74:33:0000000:1263 9 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства				494		100	98,8	
74:33:0000000:413 [6]	Занимаемый комплексом зданий и сооружений тепловой	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	:97	Тепловая насосная	8353	2	435	8353	С
				:98	Административно-бытовой корпус			3		605

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	Объемы на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность		Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект(П)
							Факт	Макс.	Факт	Макс.	
насосной станции №7				6	КПП		1	20		С	
				7	Служебные гаражи		1	490		С	
				8	Служебные гаражи		1	550		С	
74:33:0219001:483 [4]	Объект предпринимательской деятельности, связанный с обеспечением жизнедеятельности граждан - офис	Деловое управление	4.1	:8948 [4]	Офисное здание	536 [4]	2	104 [4]	107,2 [4]	С	
		Магазины	4.4		Магазины						
		Общественное питание	4.6		Кафе, закусочные, столовые, бары						
74:33:0210001:1 [4]	Под общественную застройку	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	:123 [4]	Размещение автозаправочных станций; Размещение магазинов сопутствующей торговли	812,31 [4]	1	262 [4]	162,5 [4]	С	
ЗУ1 (межевание 74:33:0219001:483) [5] [7]	Объект предпринимательской деятельности, связанный с обеспечением жизнедеятельности граждан - офис	Деловое управление	4.1	:8948	Офисное здание	664	2	104	132,8	С	
		Магазины	4.4		Магазины						
		Общественное питание	4.6		Кафе, закусочные, столовые, бары						
ЗУ2 (межевание 74:33:0210001:1) [2] [6] [8]	Под общественную застройку	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	:123	Размещение автозаправочных станций; Размещение магазинов сопутствующей торговли	970	1	262	194	С	
ЗУ3 [3]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	5	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	982	1-3	-	196	П	

Примечания:

1. Проектом не предусматривается размещение объектов капитального строительства на данных участках;
2. Необходимо получить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на данных участках в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ. В соответствии с ч.8 ст. 36 ГрК РФ, земельные участки или ОКС, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, если использование таких объектов не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
3. Для земельных участков с неуточненными границами или сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, уточнение границ земельных участков выполняется путем подготовки проекта межевания (см. ГЧ и ТЧ проекта межевания территории).
4. Земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0219001:483, 74:33:0210001:1 прекращают свое существование в процессе межевания, площадь участков и объектов на них не учитываются.
5. Проектом предусматривается расширение границ зон планируемого размещения ОКС для данных земельных участков в связи с конфигурацией земельных участков, существующей застройкой и действующими инженерными коммуникациями, в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ. При расширении границ зон допустимого размещения ОКС, учитывать требования табл. 1 п. 4.3 СП 4.13130.2013. В соответствии с п. 4.13 СП 4.13130.2013 возведение домов и хоз. построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При блокировании жилых домов соседних участков следует учитывать требования, предъявляемые к устройству противопожарных преград между жилыми блоками зданий класса Ф1.4. ст.88 ФЗ от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 25.12.2023).
6. На территории проектирования расположена жилая застройка в непосредственной близости к объектам подлежащим санитарной классификации (ОКС №7, №8, :97, :123). В связи с этим, при получении разрешения на строительство или реконструкцию для данных объектов необходимо предоставить проект по уменьшению санитарно-защитной зоны. Уменьшение санитарно-защитной зоны возможно в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" по решению главного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя.
7. Данные объекты расположены в условно разрешенных видах использования. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства предусмотрен статьей 39 Градостроительного Кодекса РФ, а также статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска.
8. Вид разрешенного использования для данного участка установлен в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков
9. Площадь застройки объектов, границы которых отсутствуют в ЕГРН, определена по топосъемке.
10. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.
11. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:210001, 74:33:219001, 74:33:211005.
12. Для объектов в территориальной зоне Ж-4 максимальный процент застройки в границах участка – 20% (для блокированной жилой застройки – 40%), озеленение территории – не менее 15%, коэффициент плотности застройки - 0,4. Для объектов в зоне И максимальный процент застройки, минимальный процент озеленения, коэффициент плотности застройки – не подлежат установлению.

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

Наименование	Площадь, кв.м	% соотноше- ние
Для всей территории проектирования		
Площадь территории проектирования	90687	100
Площадь застройки	14886,2	16,4
Площадь покрытий	19150	21,1
Площадь озеленения	56650,8	62,5
Коэффициент застройки [1]	0,16	-
Коэффициент плотности застройки	0,26	-
Для территориальной зоны Ж-4		
Площадь территориальной зоны	82334	100
Площадь застройки	12786,2	15,5
Площадь покрытий	14420	17,5
Площадь озеленения	55127,8	67
Коэффициент застройки [1]	0,16	-
Коэффициент плотности застройки	0,25	-
Для территориальной зоны И		
Площадь территориальной зоны	8353	100
Площадь застройки	2100	25,14
Площадь покрытий	4730	56,63
Площадь озеленения	1523	18,23
Коэффициент застройки [1]	0,25	-
Коэффициент плотности застройки	0,4	-

Примечания:

1. Расчет коэффициента застройки ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображенными в таблице 2.3.1 для проектируемых объектов, для существ

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).

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки и межевания территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Сети водоснабжения и водоотведенияВодопровод

На территории проектирования и за ее границами расположены действующие сети водоснабжения.

Проектом предусматривается подключение проектируемого объекта капитального строительства №5 (индивидуальный жилой дом) к сети водоснабжения в соответствии с письмом №01-11/9373 от 09.08.2024г (трест «Водоканал»).

Предусмотреть нормативное расстояние от существующих сетей вод. питьевого водопровода до устанавливаемых и существующих красных линий не представляется возможным. В связи со сложившейся капитальной застройкой и расположением земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, увеличить ширину поперечных профилей в красных линиях проектом невозможно.

Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

На территории проектирования и за ее границами расположены действующие сети водоотведения. Вдоль южной и восточной границ территории расположена сеть ливневой

канализации.

Проектом предусматривается подключение проектируемого объекта капитального строительства №5 (индивидуальный жилой дом) к сети водоотведения в соответствии с письмом №01-11/9373 от 09.08.2024г (трест «Водоканал»).

Предусмотреть нормативное расстояние от существующих сетей канализации до устанавливаемых и существующих красных линий не представляется возможным. В связи со сложившейся капитальной застройкой и расположением земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, увеличить ширину поперечных профилей в красных линиях проектом невозможно.

Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

На территории проектирования расположены действующие сети газоснабжения высокого и низкого давления.

Проектом предусматривается подключение проектируемого объекта капитального строительства №5 (индивидуальный жилой дом) к сети газоснабжения в соответствии с техническими условиями №317/2024 от 25.07.2024г (МУП «МГС»), №202/24-ТУп от 06.08.2024г (ООО «Магнитогорскгазстрой»).

Охранная зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны, от газопровода высокого давления – 10 м в обе стороны.

Размеры охранных зон газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети: ВЛ-0,4кВ, КЛ-10кВ, КЛ-0,4кВ, линии электрохимзащиты. Существующая трансформаторная подстанция расположена в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0219001:59.

Проектом предусматривается подключение проектируемого ОКС №5 (индивидуальный жилой дом) к сети электроснабжения в соответствии с предварительными техническими условиями №03/3871 от 31.07.2024, выданными АО «Горэлектросеть».

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от линии электрохимзащиты, КЛ-10кВ и КЛ-0,4 кВ - 1 м в обе стороны. Охранная зона от ТП составляет 10 м.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Тепловые сети

В границах проектирования расположены действующие подземные сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей не предусмотрено. Проектом предусматривается формирование сервитута в северной части образуемых земельных участков ЗУ1 и ЗУ2 в связи с прохождением сети теплофикации. Сервитуты сформированы по охранной зоне сети теплоснабжения и соответствуют части охранной зоны, проходящей в границах образуемых земельных участков ЗУ1, ЗУ2.

Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от узла учета составляет 3 м от края ограждающих конструкций.

Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

Сети связи

Действующие сети связи расположены вдоль ул. Зеленая и ул. Лесопарковая. Перенос сетей и размещение новых сетей связи, а также новых пересечений сетей связи проектируемыми проездами проектом не предусматривается.

Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

Все работы производить только в присутствии и под контролем представителей Челябинского Филиала ПАО «Ростелеком»:

- транспортного центра технической эксплуатации телекоммуникаций: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 21-48-10, (3512) 39-96-78, 8-958-162-01-06;

- сервисного центра г. Магнитогорск: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 30-30-77.

В охранной зоне сетей связи ПАО «Ростелеком» все работы производить ручным способом, без применения землеройных и ударных механизмов.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

Таблица 8.1. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
I	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м	90687	90687
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон		82334	82334
	из них:			
	Малозэтажная застройка		82334	82334
	В том числе:			
	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками		39723,5	40705,5
	Малозэтажные многоквартирные дома		4955	4955
	Торгово-развлекательная и деловая активность		1055	1155
	Транспортное обслуживание		812,31	970
	Благоустройство		600	600
	Территории общего пользования		35188,19	33948,5
1.1.2	Рекреационных зон		-	-
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктур		8353	8353
1.1.4	Производственных зон		-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	-	-
	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта		-	-
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	35188,19	33948,5
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"-"	21536,19	20688,5
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	"-"	13652	13260
	прочие территории общего пользования	"-"	-	-
1.4	Коэффициент плотности застройки		факт./норма	проект./норма
	Ж-4(зона индивидуальной жилой застройки)		0,25/0,4	0,25/0,4
	И (зона инженерной инфраструктуры)		0,4/не нормир.	0,4/не нормир.

2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	143	146
2.2	Плотность населения	чел./га	15,8	16,1
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	кв.м. общей площади квартир	19473,0	19865,8
3.2	Этажность застройки	этажи	1-3	1-3
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	"	-	-
3.5	Новое жилищное строительство и увеличение площади при реконструкции - всего	кв.м. общей площади квартир		392,8
	В том числе:			
	Малозэтажное	"	-	392,8
	Из них:	"	-	-
	малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	"	-	-
	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	"	-	392,8
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	"	-	-
	4 - 5 этажное	"	-	-
	многоэтажное	"	-	-
4	Объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания населения			
4.1	Предприятия розничной торговли, питания, делового управления и бытового обслуживания населения	кв.м общей площади	956,6	1003
4.2	Предприятия коммунального обслуживания населения	кв.м общей площади	2243,6	2243,6
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	1180	1180
	В том числе:			
	Магистральные дороги			
	из них:			
	скоростного движения	"	-	-
	регулируемого движения	"	-	-
	Магистральные улицы			
	из них:			
	общегородского значения:	"	-	-
	непрерывного движения	м	-	-
	регулируемого движения	"	-	-
	районного значения	"	160	160
	Улицы и проезды местного значения	м	1020	1020
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	160	160
	В том числе:			
	трамвай	"	-	-
	троллейбус	"	-	-
	автобус	"	160	160
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	"	43	43
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			

6.1	Водопотребление - всего	м ³ /сут	108	111
6.2	Водоотведение	-"	108	111
6.3	Электропотребление	кВт·ч	270	285
6.4	Расход газа	м ³ /час	235	240
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	242,9	231,8
6.7	В том числе утилизируемых	-"		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га		
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	21536,19	20688,5
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га		

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, установления границ территорий общего пользования в соответствии требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации.
2. Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.
3. Очередность планируемого развития территории – 1 этап.
4. Освоение разделяется на подэтапы:
5. Выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей, проезжих частей, строительство и реконструкция объектов капитального строительства.
6. Благоустройство и озеленение территории.



ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГЛАВА I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая разработан на основании следующих документов и материалов:

- Постановление администрации города Магнитогорска №2378-П от 14.03.2024г «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая»

- Кадастровые выписки №КУВИ-001/2024-115830612, №КУВИ-001/2024-115819195, №КУВИ-001/2023-260465381, №КУВИ-001/2024-154916822, №КУВИ-001/2024-156199873, №КУВИ-001/2024-154915869, №КУВИ-001/2024-154918445, №КУВИ-001/2024-154892719, №КУВИ-001/2024-156196020, №КУВИ-001/2025-66666959.
Заказчик проекта – Бородина А.О.

Площадь территории в границах проектирования – 90687 м².

Топогеодезическая съемка (М 1:500) территории выдана администрацией города письмом №УАиГ-02/1782 от 28.03.2024г, а также выполнена ООО «Главпроект» в декабре 2023г. №28/23

1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Границы земельных участков установлены на основании следующих документов:

- Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 24.06.2025);
- Земельного кодекса Российской Федерации (в ред. от 27.06.2025г);
- Строительных и санитарно-эпидемиологических норма;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановления правительства РФ от 20 ноября 2000г № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Приказа Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- Постановления Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";
- Действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденных Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020года №268 (в редакции от 15 марта 2023 года N 102);
- Генерального плана города Магнитогорска, утвержденного постановлением

Магнитогорского городского Собрания депутатов №428 от 24.05.2000 (в редакции Решения МгСд №148 от 29.06.2021г);

- Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденных Решением МгСд от 17.09.2008 года №125 в редакции Решения МгСд №113 от 24.06.2025г;
- Местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7.

1.2. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному району, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 24.06.2024 №113), находится в территориальных зонах Ж-4, И.

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»).

Рельеф территории имеет уклон с запада на восток.

В соответствии с Генеральным планом города Магнитогорска и Схемой развития улично-дорожной сети города Магнитогорска территория ограничена:

- с юга – магистральной улицей регулируемого движения районного значения – ул. Зеленая
- с востока – магистральной улицей регулируемого движения районного значения – ул. Лесопарковая

Проектируемая территория располагается вне водоохранной зоны. Расстояние от границ проектирования до ближайших водных объектов составляет 2850м – р.Урал, 1150м – оз. Большое/ оз. Тяпкино. Согласно документу "Водный кодекс Российской Федерации" Статья 65 (Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы) ширина водоохранной зоны реки протяженностью от пятидесяти километров и более. устанавливается в размере двухсот метров. Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища площадью более 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Основные цели и задачи

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проектом предусматривается:

- Образование земельных участков путем перераспределения существующих земельных участков с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.
- Образование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности.
- Уточнение сведений о местоположении границ земельных участков, учтенных в ЕГРН, участков, сведения о которых в ЕГРН отсутствуют.

2.2. Обоснование принятых решений

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 65 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, из которых 12 земельных участков без координат границ. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:0210001, 74:33:0219001, 74:33:211005.

Земельные участки, стоящие на кадастровом учете: 74:33:0219001:1,

74:33:0219001:2, 74:33:0219001:5, 74:33:0219001:6, 74:33:0219001:9, 74:33:0219001:10, 74:33:0219001:11, 74:33:0219001:14, 74:33:0219001:17, 74:33:0219001:18, 74:33:0219001:19, 74:33:0219001:20, 74:33:0219001:21, 74:33:0219001:23, 74:33:0219001:24, 74:33:0219001:25, 74:33:0219001:27, 74:33:0219001:28, 74:33:0219001:30, 74:33:0219001:31, 74:33:0210001:31, 74:33:0210001:32, 74:33:0210001:33, 74:33:0219001:59, 74:33:0219001:68, 74:33:0210001:2, 74:33:0210001:4, 74:33:0210001:5, 74:33:0210001:7, 74:33:0210001:9, 74:33:0210001:10, 74:33:0210001:14, 74:33:0210001:15, 74:33:0210001:16, 74:33:0210001:19, 74:33:0210001:20, 74:33:0210001:21, 74:33:0210001:22, 74:33:0210001:28, 74:33:0210001:29, 74:33:0210001:34, 74:33:0210001:35, 74:33:0210001:38, 74:33:0210001:43, 74:33:0210001:44, 74:33:0210001:45, 74:33:0210001:47, 74:33:0210001:48, 74:33:0210001:49, 74:33:0210001:50, 74:33:0210001:51, 74:33:0210001:57, 74:33:0210001:309, 74:33:0210001:318, 74:33:0208001:2016, 74:33:0208001:2019, 74:33:0208001:2020, 74:33:0208001:2021, 74:33:0000000:9088, 74:33:0000000:9089, 74:33:0000000:12638, 74:33:0000000:12639, 74:33:0000000:413, 74:33:0219001:483, 74:33:0210001:1.

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному району, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 24.06.2025 №113), находится в территориальных зонах Ж-4, И. В настоящее время территория проектирования частично застроена.

Межевание территории предусмотрено одним этапом:

- Образование земельного участка ЗУ1 (площадью 664 кв.м) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0219001:483 (площадью 536 кв.м) с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (в соответствии с гл. I.1 «Образование земельных участков» и ст. 39.28 Земельного кодекса РФ). Вид разрешенного использования образуемого участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска – «деловое управление» (код по классификатору 4.1), «магазины» (код по классификатору 4.4), «общественное питание» (код по классификатору 4.6).

- Образование земельного участка ЗУ2 (площадью 970 кв.м) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0210001:1 (площадью 812 кв.м) с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (в соответствии с гл. I.1 «Образование земельных участков» и ст. 39.28 Земельного кодекса РФ). Вид разрешенного использования образуемого участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска – «заправка транспортных средств» (код по классификатору 4.9.1.1).

- Образование земельного участка ЗУ3 (площадью 982 кв.м) из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности (в соответствии с гл. I.1 «Образование земельных участков» Земельного кодекса РФ). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска – «для индивидуального жилищного строительства» (код по классификатору – 2.1).

- Уточнение сведений о местоположении границ земельных участков, учтенных в ЕГРН (74:33:0210001:22, 74:33:0210001:29, 74:33:0210001:35, 74:33:0210001:43, 74:33:0210001:44, 74:33:0210001:45, 74:33:0210001:57, 74:33:0210001:309, 74:33:0208001:2016, 74:33:0208001:2019, 74:33:0208001:2020, 74:33:0208001:2021).

Таблица 2.2.1. Ведомость площадей образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования	Код по классификатору	Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Деловое управление Магазины Общественное питание	4.1 4.4 4.6	664	Путем перераспределения земельного участка 74:33:0219001:483 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности для исключения акклинвания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (в соответствии с гл. 1.1 «Образование земельных участков» и ст. 39.28 Земельного кодекса РФ)
ЗУ2	Заправка транспортных средств	4.9. 1.1	970	Путем перераспределения земельного участка 74:33:0210001:1 с неразграниченными землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности для исключения акклинвания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (в соответствии с гл. 1.1 «Образование земельных участков» и ст. 39.28 Земельного кодекса РФ)
ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	982	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности (в соответствии с гл. 1.1 «Образование земельных участков» Земельного кодекса РФ)
74:33:0210001:22	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	989	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:29	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	989	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:35	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	981	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:43	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1026	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:44	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1026	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:45	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1027	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:57	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	903,5	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0210001:309	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	981	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0208001:2016	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	995	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0208001:2019	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	984	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка

74:33:0208001:20 20	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1200	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка
74:33:0208001:20 21	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1200	Уточнение сведений о местоположении границ земельного участка

Примечания к таблице 2.2.1

1. Категория земель - земли населённых пунктов.
2. Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части проекта межевания Лист 1 "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 2 ОЧ ПМТ «Координаты поворотных точек образуемых земельных участков».

Таблица 2.2.2. Перечень устанавливаемых публичных сервитутов

№ участка, на котором расположен сервитут	№ сервитута на плане	Цель установления сервитута	Площадь, кв.м
ЗУ1	1	Эксплуатация, капитальный ремонт тепловых сетей.	110,1
ЗУ2	2	Эксплуатация, капитальный ремонт тепловых сетей	183,4

Примечания к таблице 2.2.2

1. Границы и номера образуемых сервитутов приведены в материалах по обоснованию проекта межевания Лист 1 "План границ зон действия сервитутов". Координаты образуемых сервитутов см. Лист 2 МПО ПМТ «Координаты поворотных точек образуемых сервитутов».

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные зоны, охранные зоны и регламентированные расстояния до объектов от инженерных сетей:

- Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

- Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

- Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны от газопровода низкого давления, 10 м от газопровода высокого давления. Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

- Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от узла учета составляет 3 м от края ограждающих конструкций. Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

- Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

- Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от линии электрохимзащиты, КЛ-10кВ и КЛ-0,4 кВ - 1 м в обе стороны. Охранная зона от ТП составляет 10 м. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

На проектируемой территории установлены следующие санитарно-защитные и охранные зоны:

- ТП (трансформаторных подстанций) – радиусом 10м (согласно

Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- Площадки ТКО (твердых коммунальных отходов) радиусом 20 м (согласно СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий")

- Санитарный разрыв от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов и общественных зданий, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать согласно таблице 7.1.1 санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" с изменениями от 28.02.2022г, утвержденных 25.09.2007г.

- От служебных гаражей (ОКС №7, №8), тепловой насосной станции (ОКС :97), существующей автозаправочной станции с наличием не более 3-х топливораздаточных колонок (ОКС :123), устанавливаются санитарные разрывы радиусом 50 м, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В связи с тем, что в непосредственной близости к объектам подлежащим санитарной классификации расположена существующая жилая застройка, при получении разрешения на строительство или реконструкцию данных объектов необходимо предоставить проект по уменьшению санитарно-защитной зоны. Уменьшение санитарно-защитной зоны возможно в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" по решению главного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя.

