

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории разработан ООО «ГрадЪ» по заказу ООО «Нейромедикс» на основании постановления администрации г. Магнитогорска от 26.09.2025 №8350-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории, утвержденные постановлением администрации города Магнитогорска от 02.02.2023 № 8960-П, в границах просп. Карла Маркса, ул. Первомайская, просп. Ленина»

Площадь территории в границах проектирования составляет – 41412 м².

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта.

Проект межевания территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска
2. Сведения, предоставленные администрацией г.Магнитогорска
 - данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения);
3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастрового плана территории, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0123010

4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://nspd.gov.ru>

Проект межевания территории разработан с учетом сложившейся застройки и прилегающих территорий, а также с учетом перспектив развития свободных от застройки территорий.

Задачами проекта межевания территории являются:

1. Определение местоположения границ изменяемых земельных участков.

Целью проекта межевания территории является:

1. Определение местоположения изменяемых земельных участков.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями:

- 1) Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026)
- 2) Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. От 30.01.2026) (с изм.и доп.,вступ. в силу с 01.03.2026);
- 3) Правила землепользования и застройки города Магнитогорска (в действующей редакции)

1. Комплексная оценка территории

Современное использование территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 26.09.2025 №8350-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории, утвержденные постановлением администрации города Магнитогорска от 02.02.2023 № 8960-П, в границах просп. Карла Маркса, ул. Первомайская, просп. Ленина»

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0123010

Площадь территории в границах проектирования составляет **4,1412 га.**

Границами проектируемой территории являются:

- с северной стороны – участок с кадастровым номером 74:33:0123010:7702;
- с южной стороны участок с кадастровым номером 74:33:0000000:13349, территория общего пользования;

- с западной стороны – участок с кадастровым номером 74:33:0000000:13350

- с восточной стороны – территория общего пользования;

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

В границах проектируемой территории расположены существующие объекты инженерной инфраструктуры, в т.ч.:

- сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ;

- сети электроснабжения КЛ-10кВ;

- водопровод;

- канализация;

- теплотрасса;

Существующее функциональное зонирование.

Согласно карте функциональных зон города Магнитогорска утвержденной ГП территория проектирования относится к жилой зоне

Существующее градостроительное зонирование

Согласно карты градостроительного зонирования территории ПЗиЗ г. Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского Собрания депутатов Челябинской области от

28.01.2025 г. №6, территория в границах проектирования расположена в пределах следующих территориальных зон:

Жилые зоны

- Ж-2 (Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки)

Существующие зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

Территория не попадает в установленные территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти границы зон с особыми условиями использования территории.

Землеустройство территории

Земли в границах проектируемой территории относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Границы земельных участков отображены на чертеже ПГ-26-2223 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории».

В границах проектирования красные линии установлены согласно утвержденной документации постановлением администрации города от 02.02.2023 №896-П: «Документация по планировке территории города Магнитогорска в границах ул. Московская, просп. Ленина, ул. Казакова, ул. Герцена».

2. Основные положения проекта межевания территории

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска:

Ж-2- Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки:

Минимальная площадь земельного участка:

-для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом –не подлежит установлению;

Минимальные отступы от строения до красной линии –определяются документацией по планировке территории.

В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории:

-от границ магистральных улиц -6м

-от границ иных улиц -3м;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений-3м;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка -40%

Коэффициент плотности застройки -0,8

Озеленение территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений – не менее 25%

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

3. Перечень, сведения о площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0123010

Перечень образуемых земельных участков приведен в Таблице 2 «Ведомость образуемых земельных участков». образуемые земельные участки отображены на чертеже ПГ-26-2223 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории».

Чертеж межевания территории выполнен на топографической основе М 1:500, на которой указаны:

- границы территории межевания;
- границы земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет;
- здания и сооружения;
- изменяемые земельные участки.

В связи с размещением в границах образуемых земельных участков с условными номерами :3У1-:3У6 действующих сетей электроснабжения АО «Горэлектросеть» и водоснабжения, водоотведения ГУП «Водоканал», необходимо при постановке на кадастровый учет на выше указанные земельные участки внести сведения об обременениях (наличии на земельных участках действующих линий электропередач и водоснабжения, водоотведения) в соответствии с действующим законодательством.

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Образование земельных участков.

Ведомость образуемых земельных участков

Условные обозначения и номер образуемого земельного участка на чертеже	Территориальная зона	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка согласно сведениям ЕГРН, м2	Способ образования земельного участка	Образуемая площадь земельного участка, м2	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с ПЗиЗ (код по классификатору)
:3У6	Ж-2	74:33:0123010:2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, 25.	756,5	Образование :3У6 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123010:2 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы ЗК РФ Ст.39.28 п.1 п.п.2	2 501	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

:ЗУ7	Ж-2	74:33:0123010:111	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Первомайская, д. 11.	988	Образование :ЗУ7 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123010:111 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ ЗК РФ Ст.39.28 п.1 п.п.2	1326	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
:ЗУ8	Ж-2	-	-	-	Образование :ЗУ8 из земель неразграниченной государственной собственности ЗК РФ Ст.11.2	917	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
:ЗУ9	Ж-2	-	-	-	Образование :ЗУ9 из земель неразграниченной государственной собственности ЗК РФ Ст.11.2	180	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ9/1	Ж-2	-	-	-	Образование :ЗУ9/1 из земель неразграниченной государственной собственности ЗК РФ Ст.11.2	56	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
:ЗУ10	Ж-2	74:33:0123010:101	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, Ленинский район.	1 960,3	Образование :ЗУ10 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123010:101 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы и с учетом существующей застройки ЗК РФ Ст.39.28 п.1 п.п.2	2004	Хранение автотранспорта (2.7.1)

5. Установление сервитутов

Данным проектом межевания, установление сервитутов не предусмотрено.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

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

Таблица 3

Координаты границ проектирования

№	X	Y
1	413762.27	1362982.26
2	413767.51	1363229.56
3	413607.45	1363230.88
4	413604.54	1363062.51
5	413579.92	1363062.66
6	413578.03	1362984.01