

ООО «Уралтеплоприбор»

Челябинская обл., г. Магнитогорск

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

Шифр 09-26-01-ПМ.ОЧП

Том IV. Основная часть проекта межевания территории

Директор ООО «Уралтеплоприбор»

Щипакин Д.А.

Директор ООО «Аспект»

Сопко А.В.



Магнитогорск, 2026

СОСТАВ ПРОЕКТА
Проект планировки территории

Основная часть проекта

Том I шифр 09-26-01 ППТ.ОЧП

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	ППТ.ОЧП-2	1:1000

Материалы по обоснованию проекта

Том III шифр 09-26-01 ППТ.МПО

Пояснительная записка.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Ситуационный план. Ведомость чертежей основного комплекта	ППТ-1	-
2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города	ППТ.МПО-3	-
3	Схема, отражающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов. М 1:1000	ППТ.МПО-4	1:1000
4	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000	ППТ.МПО-5	1:1000
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	ППТ.МПО-6	1:1000
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000	ППТ.МПО-7	1:1000
7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000	ППТ.МПО-8	1:1000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории		
8	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. М 1:1000	ППТ.МПО-9	1:1000
9	Поперечные профили улиц. М 1:200	ППТ.МПО-10	1:200
10	Эскиз застройки территории. М 1:1000	ППТ.МПО-11	1:1000

Проект межевания территории

Основная часть проекта

Том IV. Шифр 09-26-01- ПМ.ОЧП Основная часть проекта межевания

1.1 Текстовая часть

1.2 Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории. М 1:1000	ПМ.ОЧП-2	1:1000

Материалы по обоснованию проекта

Том V. Шифр 09-26-01- ПМ.МПО Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1.1 Текстовая часть

1.2 Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Ситуационный план. Ведомость чертежей основного комплекта	ПМ-1	-
2	План фактического использования территории. М 1:1000	ПМ.МПО-3	1:1000

Запись о соответствии

Проектная документация соответствует заданию на проектирование, выданным техническим условиям, требованиям действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил и других документов, содержащих установленные требования.

Директор ООО «Уралтеплоприбор» _____  Д.А. Щипакин

Список разработчиков проекта

Главный инженер проекта



Е.А. Паньков

Архитектор



Е.А. Мустафина

СОДЕРЖАНИЕ

1 Общая часть	6
2 Основные характеристики.....	8
3 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.....	10
Приложение 1	11

1 Общая часть

Документация разработана в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.01.2026);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026);
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр);
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 904/пр);
- СП 113.13330.2023. «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99» (утв. Приказом Минстроя России от 17.04.2015 № 291/пр);
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"(с изменениями и дополнениями);
- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населенных Российской Федерации»;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД от 17.02.2026 № 7);
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области, утверждёнными Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 г. №268;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Федеральным законом "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;
- Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29 октября 2020 года №268 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области»;
- Приказом Минстроя России №897/пр, Минспорта России № 1128 от 27.12.2019 «Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры».

Площадь территории в границах проектирования составляет **0,3 га.**

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

Проект выполнен на основании следующих сведений и документов:

1. Утвержденная градостроительная документация:

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

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

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

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

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

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

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

- Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Татьянической, ул. Героическая, утвержденная Постановлением администрации города от 29.04.2025 №3893-П (шифр: 003-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

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

- Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением

администрации города от 29.06.2012 №8505-П (2 очередь (1 часть), утвержденная Постановлением администрации города от 10.11.2025 №9486-П (шифр: 06-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

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

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

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

4. Правовые документы:

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

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

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

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

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

Таблица 1

Координаты границы проектирования

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

2 Основные характеристики

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

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

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

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

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

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

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

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

Зоны с особыми условиями использования территории

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

1. Охранная зона магистрального газопровода Карталы-Магнитогорск;
2. Зона минимально допустимых расстояний магистрального газопровода Карталы-Магнитогорск.

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

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

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

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

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

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

– В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны (74:00-6.747; 74:00-6.1220);

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

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

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

Охранные зоны газораспределительных сетей

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

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

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

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 – для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ;

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

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

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

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

Приложение 1
Таблица 1 - Перечень образуемых земельных участков

№ участка на чертеже межевания	Планируемый вид использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Возможные способы образования земельного участка
1	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	510	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937, 74:33:0221001:1938; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
2	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	510	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937, 74:33:0221001:1938; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
3	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	488	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937, 74:33:0221001:1938; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
4	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	510	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937, 74:33:0221001:1938; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
5	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	510	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937, 74:33:0221001:1938; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом

6	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	488	Образование земельного участка путем: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0221001:1935, 74:33:0221001:1936, 74:33:0221001:1937, 74:33:0221001:1938; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
---	--	-----	--