



Заказчик: ПАО «ММК»

Инв.№ _____

Изм.№ _____

*Документация о внесении изменений в проект межевания
территории города Магнитогорска, утвержденный
постановлением администрации города от 06.09.2019 №10825-П, в
границах земельных участков с кадастровыми номерами
74:33:0000000:11674 и 74:33:0000000:11673*

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том I

Основная текстовая часть проекта

ММК ПМТ КД-31-25.1

Магнитогорск, 2025 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб	лист
	Проект межевания территории			
	<i>Основная часть проекта</i>			
1	Текстовая часть	ММК ПМТ КД-31-25		
2	Чертеж межевания территории	ММК ПМТ КД-31-25	1:1 200	1
	<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Чертеж по обоснованию межевания территории	ММК ПМТ КД-31-25	1:1 200	2

Запись главного инженера

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих строительных норм и правил государственных стандартов и инструкций.

Состав и содержание проектных материалов выполнены в соответствии с действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект межевания территории соответствует требованиям статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

Состав участников проекта

Главный инженер проекта

Ю.И. Делова

СОДЕРЖАНИЕ

<i>СОДЕРЖАНИЕ</i>	<i>4</i>
<i>ВВЕДЕНИЕ.....</i>	<i>5</i>
<i>1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание.....</i>	<i>7</i>
<i>2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....</i>	<i>9</i>
<i>2.2. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).....</i>	<i>9</i>
<i>2.3 Предложения по установлению публичных сервитутов.....</i>	<i>9</i>
<i>2.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.....</i>	<i>10</i>
<i>3. Ведомость координат проекта межевания территории</i>	<i>10</i>
<i>3.1 Сведения о границах территории в отношении которой утвержден проект межевания территории. Перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.</i>	<i>10</i>
<i>Перечень координат поворотных точек границ проектирования.....</i>	<i>10</i>
<i>Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков.....</i>	<i>10</i>

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Кадастр» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;*
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;*
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;*
- 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»;*
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;*
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ;*
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;*
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;*
- РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят Постановлением Госстроя от 06.04.1998 №18-30);*
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;*
- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы, актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85;*
- СП 31.13330.2021 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;*
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;*
- Правилами устройства электроустановок (ПУЭ 6, 7 изд.);*
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;*
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;*
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;*
- Приказом №197 от 17.08.1992 г. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;*

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2012 № 2607-р;*
- Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р;*

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р;

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 года № 816-р;

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 года № 1634-р;

- Схема территориального планирования Челябинской области, утвержденная Постановлением Правительства Челябинской области от 24.11.2008 г. №389-П;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (далее – РНГП);

- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакциях) (далее – ГП);

- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 г. №125 (в редакциях) (далее – ПЗУЗ);

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7 (далее – МНГП).

2. Исходные данные из ИСОГД, предоставленные УАиГ администрации города;

3. Границы и данные о земельных участках, объектах капитального строительства и сооружениях отображены на основании кадастрового плана территории (выпуска из государственного кадастра недвижимости, предоставленной филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

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

2) с использованием цифровых топографических планов и исполнительных съемках М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО "ЦКИ" г. Магнитогорска №ЦКИ120124-2024-ИГДИ-Г, в 02.2024 году.

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Территория проектирования располагается на землях муниципального образования и частной собственности.

Территория проектирования находится в Правобережном районе, в районе улицы Зеленая, в границах согласно приложения №1 к постановлению администрации города от 26.03.2026 №2770-П «О внесении изменений в постановление администрации города Магнитогорска от 23.01.2025 №483-П», площадь проектирования составляет 8,2862 га.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенной территории.

В соответствии с картой градостроительного зонирования действующих ПЗиЗ основная часть территории проектирования располагается в территориальной зоне: Зона обслуживания и деловой активности местного значения (кодовые обозначения территориальных зон – Ц-2), остальная территория в территориальных зонах:

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (кодовые обозначения территориальных зон – Ж-3);

Зона индивидуальной жилой застройки (кодовые обозначения территориальных зон – Ж-4);

Зона рекреационного назначения с объектами отдыха и социальной инфраструктуры (кодовые обозначения территориальных зон – Р-4);

Зона зеленых насаждений общего пользования (кодовые обозначения территориальных зон – Р-1).

В соответствии с картой функциональных зон Магнитогорского городского округа, действующего ГП, территория проектирования располагается в функциональных зонах:

Жилые зоны

Общественно-деловые зоны

Зоны рекреационного назначения.

Современное использование

Территория проектирования представляет собой застроенную территорию, со смешанной застройкой.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографической съемке на территории в границах проектирования присутствуют объекты общественной застройки, объекты коммунального назначения, сооружения (сети) инженерной инфраструктуры: пожарно-питьевой водопровод, канализация хозяйственно-бытовая, линии электропередачи, теплотрасса, линии связи.

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости в границах проектирования располагаются земельные участки, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством и земельные участки, границы которых необходимо уточнить, в связи с отсутствием границ земельных участков.

Земельные участки расположенные в границах проектирования находятся на праве муниципальной собственности, частной собственности.

Границы земельных участков, объектов капитального строительства, сооружений, кадастровых кварталов, зон с особыми условиями использования территории, а также границы образуемых земельных участков определены с учетом сведений кадастрового плана территории (выпуска из государственного кадастра

Документация о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 06.09.2019 №10825-П, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0000000:11674 и 74:33:0000000:11673

недвижимости на кадастровый квартал 74:33:0219001, 74:33:0218001, 74:33:0000000 и 74:00:0000000), предоставленная филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области.

Проектное решение

Проект межевания территорий разрабатывается для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Площадь территории в границах проектирования 8.2862 га. из них:

1. Площадь территорий в границах земельных участков, включенных в ЕГРН – 8.1783 га.

2. Площадь территорий в границах земельных участков, образованных проектом межевания территории – 8.1825 га.

4. Площадь территорий, не подлежащих межеванию – 0. 1037 га.

При разработке проекта межевания территорий земельные участки образуются под зданиями.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Расположение и нумерацию образуемых земельных участков см. «Чертеж межевания территории» с указанием границ образуемых земельных участков (утверждаемая часть) (лист 1 шифр: ММК ПМТ КД-31-25).

Таблица 1

Ведомость образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки			
ЗУ 1	Спорт	65 452	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:11674 и с землями не разграниченными ¹

Примечание:

1. Перераспределение земельного участка осуществляется в соответствии со случаями предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы земли внутри земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:11674.

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населённых пунктов.

2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом не предусматривается образование земельных участков, который после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

2.2. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, ГП и ПЗиЗ в границах проектирования леса отсутствуют. Подготовка проекта межевания территории осуществляется не для целей определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

2.3 Предложения по установлению публичных сервитутов

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

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующие (установленные) границы зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории отсутствуют.

В проекте межевания территории границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории, был обеспечен беспрепятственный проезд по территории общего пользования.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Устанавливание проектом межевания территории публичных сервитутов не предусматриваются.

2.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Таблица 2

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Территориальная зона	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков ¹	Код по Классификатору ¹
Ц-2	3У1	Спорт	5.1

Примечание:

1. Приведено в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска.

3. Ведомость координат проекта межевания территории

3.1 Сведения о границах территории в отношении которой утвержден проект межевания территории. Перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

Таблица 3

Перечень координат поворотных точек границ проектирования

№	X	Y
1.	409671.96	1360643.38
2.	409725.67	1360969.84
3.	409413.01	1360970.48
4.	409406.14	1360779.93
5.	409412.16	1360779.05
6.	409411.14	1360731.02

Таблица 4

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка :3У1		
№	X	Y
1	409670.14	1360644.88
2	409718.46	1360943.76
3	409608.92	1360942.22

Документация о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 06.09.2019 №10825-П, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0000000:11674 и 74:33:0000000:11673

4	409606.89	1360879.25
5	409503.8	1360878.56
6	409467.01	1360915.88
7	409467.86	1360959.7
8	409414.7	1360959.39
9	409407.21	1360780.82
10	409413.34	1360779.95
11	409413.24	1360732.67

Таблица 5

Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий

Номер поворотных точек	X	Y
1	409718.004	1360940.652
2	409722.092	1360965.958
3	409414.976	1360965.97
4	409413.915	1360940.67