



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.03.2026

№ 1434 - П

Об утверждении документации
о внесении изменений в проект
межевания территории города
Магнитогорска, утвержденный
постановлением администрации города
от 12.12.2017 №14922-П, в районе улицы
Электросети

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в 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 29.01.2026 №501-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 12.12.2017 №14922-П, в районе улицы Электросети», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 03.02.2026 №10, постановлением администрации города Магнитогорска от 24.04.2025 №3712-П «Об утверждении документации о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 12.12.2017 №14922-П, в границах улиц Харьковская, Электросети», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.04.2025 №48, в силу пункта 12 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 12.12.2017 №14922-П, в районе улицы Электросети шифр: ПГ-23-1013, выполненную ООО «ГрадЪ», в составе:

1) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) чертеж межевания территории М 1:1000 согласно приложению №2 к настоящему постановлению.

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

1) опубликовать настоящее постановление и приложения 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. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖВЕДЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Площадь территории в границах проектирования составляет – 21676 м².

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:

– перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1316001:154 и 74:33:1316001:131 (в собственности ООО «Магнитогорскгазстрой») с неразграниченными землями согласно п/п 2 п.1 ст.39.28 ЗК РФ, с целью исключения изломанности границ и чересполосицы;

Целью проекта межевания территории является:

1. Определение местоположения образуемых и изменяемых земельных участков.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями:

1) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. От 25.12.2023) (с изм. и доп. вступ. в силу с 01.05.2024)

2) Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

3) Генеральный план города Магнитогорска. Генеральный план от 24.05.2000 №148 в редакции решения МГСД от 29.06.21 №148 (далее ГП);

4) Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 г. №125 (в редакции решения МГСД от 26.03.2024 №39) (далее ПЗиЗ);

1. Комплексная оценка территории

Современное использование территории

В соответствии с Генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в границах улиц Электросети в г. Магнитогорске. Площадь территории в границах проектирования составляет 2,1676 га.

Административно территория расположена в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска.

Территория проектирования расположена в зоне ПК-1 зоне производственно-складских объектов и зоне ПК-4 зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов

Согласно кадастровому плану территории, а также топографической съемке на территории в границах проектирования расположены не жилые объекты и сооружения (сети) инженерной инфраструктуры.

На территории присутствуют зелёные насаждения.

В настоящее время территория проектирования застроена и благоустроена в рамках земельных участков под объекты капитального строительства не жилого назначения.

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

- канализация;
- водопровод;
- сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ;
- сети-связи;
- теплограсса;
- газопровод высокого давления;
- газопровод низкого давления.

На момент проектирования транспортные связи застраиваемых участков с планировочными районами города осуществляются по ул. Харьковской – ул. местного значения и ул. Электросети – магистральной улице районного значения регулируемого движения

74:33:1316001:91	606	Территория электроподстанции завода	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзе вский район, ул. Электросети, 21а	ПК-1	-Коммунальное обслуживание	3.1. 1	3	Электроподстанция 35/10кв.ЛитМ74:33:1316001:33 5	357	58,9	357	1	Сущ.	
74:33:1316001:1079	1523	Парковка перед объектами	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзе вский район, ул. Электросети, 21а	ПК-1	Улично-дорожная сеть	12.0 .1	-	-	-	-	-	-	-	Сущ.
74:33:1316001:131	1288,16	Нежилое административное здание	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Электросети, 19	ПК-1	Деловое управление	4.1	6	Административное здание 74:33:1316001:444	655,5	50, 8	1702,8	3	Сущ.	

5

Существующее функциональное зонирование.

Согласно положениям генерального плана территория в границах красных линий относится к функциональным зонам:

1. Производственная зона

Существующее градостроительное зонирование

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

17. 09. 2008 г. №125 (в редакции МГСД №б от 28.01.2025), территория в границах проектирования расположена в пределах следующих территориальных зон:

1. Производственная зона:

- ПК-1 Зона производственно-складских объектов

-ПК-4 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов

В целом, функциональное зонирование совпадает с градостроительным.

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 проектирования попадает в зону с особыми условиями использования территории (согласно данным ЕГРН) Санитарно-защитная зона для левобережного промышленного узла г. Магнитогорск, с учетом перспективы развития предприятия ПАО «ММК» (Реестровый номер-74:33-6.367).

Землеустройство территории

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

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1316001. В границах проектирования расположены земельные участки с различными видами разрешенного использования и имеющие различный статус кадастровых сведений («ранее учтенный», «учтённый»).

Границы земельных участков отображены на чертеже №ПГ-23-1013 ОЧП МТ «Чертеж

межевания территории». Распределение территории по формам собственности приведено в Таблице №1.

Таблица №1 выполнена на основании кадастрового плана территории от предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, а также на основании сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

В границах проектирования красные линии не корректируются.

Таблица 2

Распределение территории по формам собственности

на план	Кадастровый номер з.у.	Адрес	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Форма собственности/правообладание
	74:33:1316001:154	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Электросети	2 239	Производственная деятельность	Частная собственность

				Деловое управление - Коммунальное обслуживание	
	74:33:031 6001:1079	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Электросети, 21а	1 523	Улично-дорожная сеть	Аренда до 01.07.28
	74:33:031 6001:91	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Электросети, 21а	6 06	Коммунальное обслуживание	Аренда до 10.04.2029
	74:33:031 6001:131	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Электросети, 19	1 288,16	Деловое управление	Частная собственность

2. Основные положения проекта межевания территории

Виды разрешенного использования земельных участков установить в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска.

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

ПК-1 – Зона производственно-складских объектов:

Минимальный процент застройки: не установлен;

Максимальный процент застройки: в границах земельного участка – 60;

Коэффициент плотности застройки: 1,8;

Минимальная площадь земельного участка: 70 кв.м;

Минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание»: не подлежит установлению;

Максимальная площадь земельного участка: 5000 га;

ПК-4 – Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов

Минимальный процент застройки: не установлен;

Максимальный процент застройки: 80;

Коэффициент плотности застройки – 2,4;

Минимальная площадь земельного участка: 70 кв.м;

Минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг» - не подлежит установлению;

Максимальная площадь земельного участка: 10 га;

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

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 - 74:33:1316001, а также сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>, в пределах проектируемой территории на данный момент сформированы земельные участки с различными видами разрешенного использования. Данные о сформированных земельных участках в границах проектируемой территории указаны в Таблице №1. Границы сформированных земельных участков отображены на чертеже ПГ-23-1013 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории».

Проектируемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1316001.

Перечень образуемых земельных участков приведен в Таблице №2 «Ведомость образуемых земельных участков». образуемые земельные участки отображены на чертеже ПГ-23-1013 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории».

Красные линии утверждены проектом согласно постановления «Об утверждении проекта межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Харьковская, Электросети»

утв. 12.12.2017 №14922-П

Схема межевания территории выполнена на топографической основе М 1:500, на которой указаны:

- границы территории межевания;
- красные линии, установленные ПМТ утв. 12.12.2017 №14922-П;
- границы земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет;
- границы уточняемых, изменяемых и образуемых земельных участков;
- здания и сооружения существующие;
- границы образуемых и изменяемых земельных участков.

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 39.28 п.1 п.п.2 перераспределение земель и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект межевания разработан с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, расположенных в пределах проектируемой территории.

3.1 Способы образования земельных участков

В соответствии со статьей 11.2 земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Образование земельных участков, указанных в Таблице №3, осуществить в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

3.2 Образование земельных участков

Образование земельного участка ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1316001:154, находящегося в собственности ООО Магнитогорскгазстрой, с целью исключения изломанности границ и вклинивания согласно п/п2 п.1 ст.39.28 ЗК РФ. Увеличение площади исходного участка на 4,3%.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ1 = 12734 м²

Образование земельного участка ЗУ2 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1316001:131, находящегося в собственности ООО Магнитогорскгазстрой, с целью исключения изломанности границ согласно п/п2 п.1 ст.39.28 ЗК РФ. Увеличение площади исходного участка на 4,8%.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ2= 1349 м²

Таблица 3

Ведомость образуемых земельных участков

№	Территориальная зона	Кадастровый номер земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка согласно сведениям ЕГРН, м ²	Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с данными ЕГРН	Код по классификатору	Способ образования земельного участка	Образуемая площадь земельного участка, м ²	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с ПЗиЗ (согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков)
Образование земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности									
ЗУ1	ПК-1	74:33:1316001:154	Челябинская Область, г. Магнитогорск, ул. Электросети	12239	Занимаемая нежилыми зданиями-цехом металлоконструкций (стр.1), механической мастерской (стр.2), цехом доводки (стр.7)	6.0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1316001:154 (в собственности ООО Магнитогорскгазстрой) с неразграниченными землями согласно п/п 2п.1 ст. 39.28 ЗК РФ, с целью исключения изломанности границ и вклинивания	12734	Производственная деятельность
ЗУ2	ПК-1	74:33:1316001:131	Челябинская Область, г. Магнитогорск, ул. Электросети, 19	12388,16	Нежилое административное здание	4.1	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1316001:131 (в собственности ООО Магнитогорскгазстрой) с неразграниченными землями согласно п/п 2п.1 ст. 39.28 ЗК РФ, с целью исключения изломанности границ	1349	Деловое управление

4 Установление сервитутов

Данным проектом межевания, установление сервитутов не предусмотрено.

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

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

Площадь – 2,1676 га		
№	X	Y
1	412021,88	1368344,16
2	412042,10	1368369,79
3	412080,50	1368418,52
4	412093,52	1368407,78
5	412106,23	1368426,61
6	412119,43	1368446,53
7	412132,45	1368437,76
8	412154,34	1368471,11
9	412152,61	1368470,76
10	412133,78	1368488,57
11	412148,67	1368504,19
12	412145,34	1368507,16
13	412159,46	1368521,51
14	412137,66	1368542,21
15	412126,38	1368530,97
16	412118,52	1368538,55
17	412127,29	1368548,01
18	412125,05	1368550,11
19	412137,38	1368563,42
20	412135,23	1368565,47
21	412124,81	1368567,53
22	412098,06	1368592,31
23	411987,64	1368433,80
24	411960,58	1368394,39

