**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

1. Общая часть

Разработка документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, размещение линейного объекта – реконструкция автодороги г. Магнитогорск, по ул. Луговая, от ул. Кирова до ш. Фабричное», шифр М55069, выполнена на основании следующих документов:

* постановление администрации города Магнитогорска №7221-П от 19.08.2025 «О подготовке проекта планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, размещение линейного объекта – реконструкция автодороги г. Магнитогорск, по ул. Луговая, от ул. Кирова до ш. Фабричное».

При подготовке проекта планировки решаются задачи:

* определение границ зон планируемого размещения линейного объекта и установления параметров его планируемого развития.

Проект планировки предусматривает реконструкцию части существующего   
дорожного полотна ул. Кирова, в районе пересечения с ул. Луговая.

Проектируемая территория расположена в районе пересечения ул. Кирова с   
ул. Луговая, в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска Челябинской области.

Проектируемая территория окружена:

* с западной стороны – территорией ПАО «ММК»;
* северной стороны – территорией ПАО «ММК»;
* с южной стороны – промышленной зоной;
* с восточной стороны – промышленной зоной.

Для подготовки документации по планировке территории использованы следующие исходные данные:

* инженерно-геодезические изыскания, выполненные   
  АО "МАГНИТОГОРСКИЙ ГИПРОМЕЗ" (отчеты М70093-25ИГДИ, М70093- 25ИГИ);
* кадастровый план территории № КУВИ-001/2025-160847672 от 22 августа 2025 г., предоставленных филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по   
  Челябинской области;
* сведения о характеристиках объекта недвижимости, попадающих в границы проектирования на основе кадастровых планов территории, предоставленных филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Челябинской области:
* № КУВИ-001/2025-151497855 от 06.08.2025;
* № КУВИ-001/2025-153570657 от 11.08.2025;
* № КУВИ-001/2025-151499933 от 06.08.2025;
* № КУВИ-001/2025-151500419 от 06.08.2025;
* № КУВИ-001/2025-151502655 от 06.08.2025;
* № КУВИ-001/2025-151499165 от 06.08.2025;
* № КУВИ-001/2025-153567974 от 11.08.2025;
* № КУВИ-001/2025-153566295 от 11.08.2025;
* № КУВИ-001/2025-51318227 от 26.02.2025;
* № КУВИ-001/2025-158471846 от 19.08.2025.
* Свидетельство о государственной регистрации права «Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области» 74 АГ 374320 от 23.05.2011;
* Кадастровый паспорт сооружения автодороги по ул. Кирова, от ул. Агаповской до ул. Калибровщиков 75 008 0017320 от 11.12.2008;
* Свидетельство о государственной регистрации права «Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области» 74 АГ 153009 от 15.12.2010;
* Кадастровый паспорт сооружения автодороги по ул. Луговая, от ул. Кирова до ш. Фабричное 75 008 0017334 от 17.12.2008.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска проектируемая территория располагается в следующих территориальных зонах:

* Зона производственно-складских объектов (ПК-1);
* Зона производственно-коммунальных объектов I-II классов (ПК-2);
* Зона производственно-коммунальных объектов III класса (ПК-3);

Площадь проектируемой территории составляет 1,3428 га.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:

* Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 24.06.2025);
* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред.   
  от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2025);
* Постановление правительства РФ от 12 мая 2017 года № 564;
* Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 № 428   
  (изм. от 29.06.2021 №148);
* Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска утверждены Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов   
  от 31.01.2023 года №7;
* Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные решением Магнитогорского городского Собрания депутатов   
  от 17.09.2008 № 125 (в редакции МГСД № 113 от 24.06.2025);
* Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
* СП 396.1325800.2018 "Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования";
* СП 34.13330.2021 "Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*",
* архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарными правилами и нормами.

1. Перечень образуемых земельных участков

В соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса РФ, способом образования из земель неразграниченной государственной собственности земельных участков, образуется один земельный участок под часть автомобильной дороги ул. Кирова с основным видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (12.0.1):

Таблица 1 - Перечень образуемых земельных участков

| №  п/п | Условный номер земельного  участка | Устанавливаемый вид разрешенного использования  /Код по классификатору/ | Площадь, м² |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | :ЗУ1  (многоконтурный) | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | 10317 |

В границах проектирования, на земельных участках, стоящих на кадастровом учете, через которые проходит реконструируемая часть дороги, проектом предусматривается установление сервитутов для использования земельных участков в целях ремонта линейного объекта и других целей.

В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ установление сервитутов для использования земельных участков в целях ремонта, строительства и эксплуатации дороги осуществляется в соответствии с данным проектом межевания территории.

Номера сервитутов и их границы обозначены на листе М55069-ПМТ3-1 «Чертеж по обоснованию проекта межевания территории». Перечень координат характерных   
точек границ зон действия установленных сервитутов М55069-ПМТ4.ПЗ.

1. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ

Границы проектирования установлены постановлением администрации города Магнитогорска Челябинской области № 7221-П от 19.08.2025 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, размещение   
линейного объекта – реконструкция автодороги г. Магнитогорск, по ул. Луговая, от   
ул. Кирова до ш. Фабричное».

Перечень координат характерных точек границ проектирования указан в   
таблице 3.

Таблица 3 - Перечень координат характерных точек границ проектирования

| № | Х | Y |
| --- | --- | --- |
| **S = 13428м²** | | |
| 1 | 412 626,07 | 1 368 711,27 |
| 2 | 412 767,61 | 1 368 853,56 |
| 3 | 412 813,60 | 1 368 871,49 |
| 4 | 412 786,13 | 1 368 915,04 |
| 5 | 412 731,72 | 1 368 887,44 |
| 6 | 412 667,94 | 1 368 847,71 |
| 7 | 412 675,62 | 1 368 831,99 |
| 8 | 412 624,84 | 1 368 784,01 |
| 9 | 412 590,54 | 1 368 747,80 |
| 1 | 412 626,07 | 1 368 711,27 |

1. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории

Таблица 4 - Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта

| №  п/п | Условный номер земельного участка | Устанавливаемый вид разрешенного использования  /Код по классификатору/ | Площадь, м² | Категория земель | Способ образования земельного участка |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | :ЗУ1  -многоконтурный | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | 10317 | Земли населенных пунктов | Образование ЗУ из земель |