



МЭРИЯ ГОРОДА МАГАДАНА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 18.06.2025 г. № 2245-пм

г. Магадан

Об утверждении проекта межевания территории зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами, зоны учебно-образовательного назначения в городе Магадане в границах улиц Портовой и Октябрьской

В целях обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования «Город Магадан», в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112, учитывая протокол общественных обсуждений, заключение о результатах общественных обсуждений от 02.06.2025, руководствуясь статьями 35.1, 45

Устава муниципального образования «Город Магадан», мэрия города Магадана **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами, зоны учебно-образовательного назначения в городе Магадане в границах улиц Портовой и Октябрьской.

2. Настоящее постановление подлежит опубликованию в средствах массовой информации и размещению на официальном сайте муниципального образования «Город Магадан» в сети Интернет.

Глава муниципального образования
«Город Магадан», мэр города Магадана

Л. Поликанова

УТВЕРЖДЕН

**постановлением мэрии
города Магадана
от 18.06.2025 г. № 2245-пм**

**Проект межевания территории зоны застройки среднеэтажными жилыми
домами блокированной застройки и многоквартирными домами, зоны учебно-
образовательного назначения в городе Магадане в границах улиц Портовой и
Октябрьской**

И П Дыбов Олег Сергеевич

ОГРНИП 324490000000912 ИНН 490909163402

р/сч ёт 40802810636000006645 ПАО Сбе рбанк к/с 30101810300000000607 БИК 044442607

685000, г. Магадан, ул. Портовая, д.5, кв.26

тел.: +7 914 861 12 22

Документация по планировке территории

**проект межевания территории зоны застройки
среднеэтажными жилыми домами блокированной
застройки и многоквартирными домами, зоны учебно-
образовательного назначения в городе Магадане в
границах улиц Портовой и Октябрьской**

Основная часть

**Индивидуальный
предприниматель**

Дыбов О.С.

2025

Состав проекта

№ чертежа	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Основная часть		
	Текстовая часть	
	Графическая часть	
1.	Чертеж межевания территории	М 1:2000
2.	Топографический план	М 1:500
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
	Графическая часть	
1.	Чертежи материалов по обоснованию	М 1:2000

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта	2
Содержание	3
I. Общая характеристика проектируемой территории	4
II. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, включая образование 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, в том числе вид разрешенного использования образуемых земельных участков	9
III. 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).....	12
IV. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости.....	12
V. Иные сведения.....	13
Графическая часть.....	14

I. Общая характеристика проектируемой территории

Для обеспечения развития города Магадана, создания комфортных условий для жизни и обустройства общественных мест, принято решение о подготовке документации по разработке проекта межевания территории зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами, зоны учебно-образовательного назначения в городе Магадане в границах улиц Портовой и Октябрьской с целью образования земельного участка для размещения сквера «Боевой Славы», в районе улицы Портовой, 31/12 в городе Магадане.

Заказчиком работ выступает департамент строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, границы проекта межевания территории расположены в границах кадастрового квартала 49:09:031102. Границы проекта межевания территории представлены на схеме №1.



Схема № 1

При разработке проекта межевания предусматривается решение основной задачи в части образования земельного участка для размещения сквера «Боевой Славы» с видом разрешенного использования земельного участка «Благоустройство территории», в районе улицы Портовой, 31/12 в городе Магадане.

В ходе разработки проекта межевания учитывается рациональная планировка территории и образуемого в её границах земельного участка.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией;

- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с него на общие проезды;

- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией;

- обеспечение возможности проведения ремонта смежных к образуемому земельному участку зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта.

При разработке проекта межевания использовались следующие нормативно правовые акты и иные документы:

- Градостроительный кодекс РФ;

- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 13.06.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Решение Магаданской городской Думы от 26.07.2006 № 77-Д «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Магадан» с учетом обновленных материалов 1994 года»;
- Решение Магаданской городской Думы от 25.08.2022 № 60-Д «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан»;
- Постановление мэрии города Магадана от 08.09.2021 № 3015 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан»;
- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Постановление мэрии г. Магадана № 1327-пм от 22.04.2025г.;
- Техническое задание (приложение к постановлению);
- Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, муниципального образования «Город Магадан», нормативы, правила и т.д., регулирующие данное направление деятельности;
- иные действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, нормативные технические документы.

В границах проекта межевания территории предусмотрено сохранение границ ранее установленных земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Таблица № 1

Перечень и сведения о сохраняемых земельных участках, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости

№ п.п .	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Площадь кв. м	ВРИ
1	49:09:031102:32	Магаданская область, город Магадан, в районе улицы Портовой	12	Для установки некапитального объекта (торгового киоска)
2	49:09:031102:7	Магаданская область, город Магадан, улица Портовая, дом 31/12	355	Под магазин
3	49:09:031102:18	Магаданская область, город Магадан, улица Портовая, дом 31/12	5298	под многоквартирный жилой дом
4	49:09:031102:17	Магаданская область, город Магадан, улица Портовая, дом 29	5405	под многоквартирный жилой дом
5	49:09:031102:610	Магаданская область, город Магадан, улица Портовая, дом 29	247	под объектом инженерно-технического обеспечения - распределительной подстанцией №7
6	49:09:031102:2	Магаданская область, город Магадан, улица Портовая, дом 29	353	под зданием магазина с офисными помещениями и выставочным залом
7	49:09:031102:16	Магаданская область, город Магадан, улица Портовая, дом 27, корпус 1	1724	под многоквартирный жилой дом
8	49:09:031102:21	Магаданская область, город Магадан, улица Портовая, дом 27	4226	под многоквартирный жилой дом

9	49:09:031102:4	Магаданская область, город Магадан, улица Портовая, дом 27А	366	под магазин
10	49:09:031102:20	Магаданская область, город Магадан, улица Портовая, дом 25/21	6624	под многоквартирный жилой дом
11	49:09:031102:858	Магаданская область, город Магадан, 3-й Нагаевский микрорайон	960	хранение автотранспорта
12	49:09:031102:5	Магаданская область, город Магадан, улица Октябрьская, 19	7219	под территорию колледжа
13	49:09:031102:29	Магаданская область, город Магадан, улица Портовая, дом 25/21	438	для строительства здания под закрытую автостоянку боксового типа
14	49:09:031102:31	Магаданская область, город Магадан, улица Октябрьская, 17	4638	гостиничное обслуживание
15	49:09:031102:27	Магаданская область, город Магадан, улица Октябрьская, 15	14449	под территорией школы
16	49:09:031102:239	Магаданская область, город Магадан, улица Октябрьская, 17	1300	под существующие гаражи
17	49:09:031102:617	Магаданская область, город Магадан, в районе улицы Октябрьской	100	связь
18	49:09:031102:10	Магаданская область, город Магадан, в районе улицы Октябрьской, 13А	4079	спорт
19	49:09:031102:11	Магаданская область, город	5688	под территорию фабрики-

		Магадан, в районе улицы Октябрьской , 13		прачечной №1
20	49:09:031102:12	Магаданская область, город Магадан, в районе улицы Октябрьской , 13А	79	под трансформаторной подстанцией №122
21	49:09:031102:9	Магаданская область, город Магадан, улица Приморская, дом 4А	400	-

II. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, включая образование 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, в том числе вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проектом межевания территории, установлено следующее количество отводимых земель и земельных участков:

В границах проекта межевания:

- образуемые земельные участки – 1 шт.;
- сохраняемых в существующих границах – 21 шт.;
- земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд – проектом не предусмотрены.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка установлен в соответствии с постановлением мэрии города Магадана от 08.09.2021 № 3015 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан» и классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – классификатор ВРИ).

Сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе способ его образования, вид разрешенного использования приведены в таблице № 2.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования не предусматривается.

Сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможный способ его образования

Таблица № 2

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Способ образования	Категория земель	ВРИ
49:09:031102: 3У1	4768 кв.м.*	из земель, находящихся в госсобственности	Земли населенных пунктов	Благоустройство территории, код 12.0.2

* - площадь земельного участка была скорректирована с учетом сложившейся кадастровой ситуации.

Сведения о границе земельного участка, подлежащего образованию

Таблица № 3

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка
(Система координат местная – МСК-49)

49:09:031102:3У1		
Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	392519.91	2418575.47
2	392515.46	2418565.21
3	392525.48	2418561.38
4	392519.64	2418546.88
5	392508.36	2418551.01
6	392494.92	2418522.67
7	392563.04	2418496.05
8	392565.19	2418530.86
9	392554.65	2418534.3
10	392560.77	2418553.36
11	392569.74	2418550.53
12	392557.19	2418601.04
13	392554.4	2418601.46
14	392542.16	2418621.12
1	392519.91	2418575.47

III. 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)

В соответствии со статьей 23 Лесного кодекса Российской Федерации основными территориальными единицами управления в области использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов являются лесничество и лесопарки. В отношении таких лесничеств и лесопарков осуществляются установление расчетной лесосеки, проведение лесоустройства, разработка и утверждение лесохозяйственных регламентов, ведение государственного лесного реестра.

Проектом межевания территории не предусматривается образование лесных участков.

IV. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами, зоны учебно-образовательного назначения в городе Магадане в границах улиц Портовой и Октябрьской.

По результатам уточнения и окончательной корректировке границ, площадь территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории составляет 93322 кв. м.

Таблица № 4

Перечень координат характерных точек границ территории, в
отношении которой разработан проект межевания
(Система координат местная – МСК-49)

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	392509.3	2418789.75
2	392476.54	2418770
3	392434.42	2418712.12
4	392417.7	2418676.06
5	392375.12	2418583.68
6	392376.75	2418582.67
7	392395	2418571.25
8	392417.91	2418556.95
9	392503.28	2418518.31
10	392518.56	2418511.39
11	392568.16	2418493.08
12	392672.85	2418454.61
13	392713.56	2418570.69
14	392734.56	2418834.33
15	392599.33	2418836.08
16	392589.66	2418836.27
17	392586.43	2418836.32
18	392571.59	2418827.4
1	392509.3	2418789.75

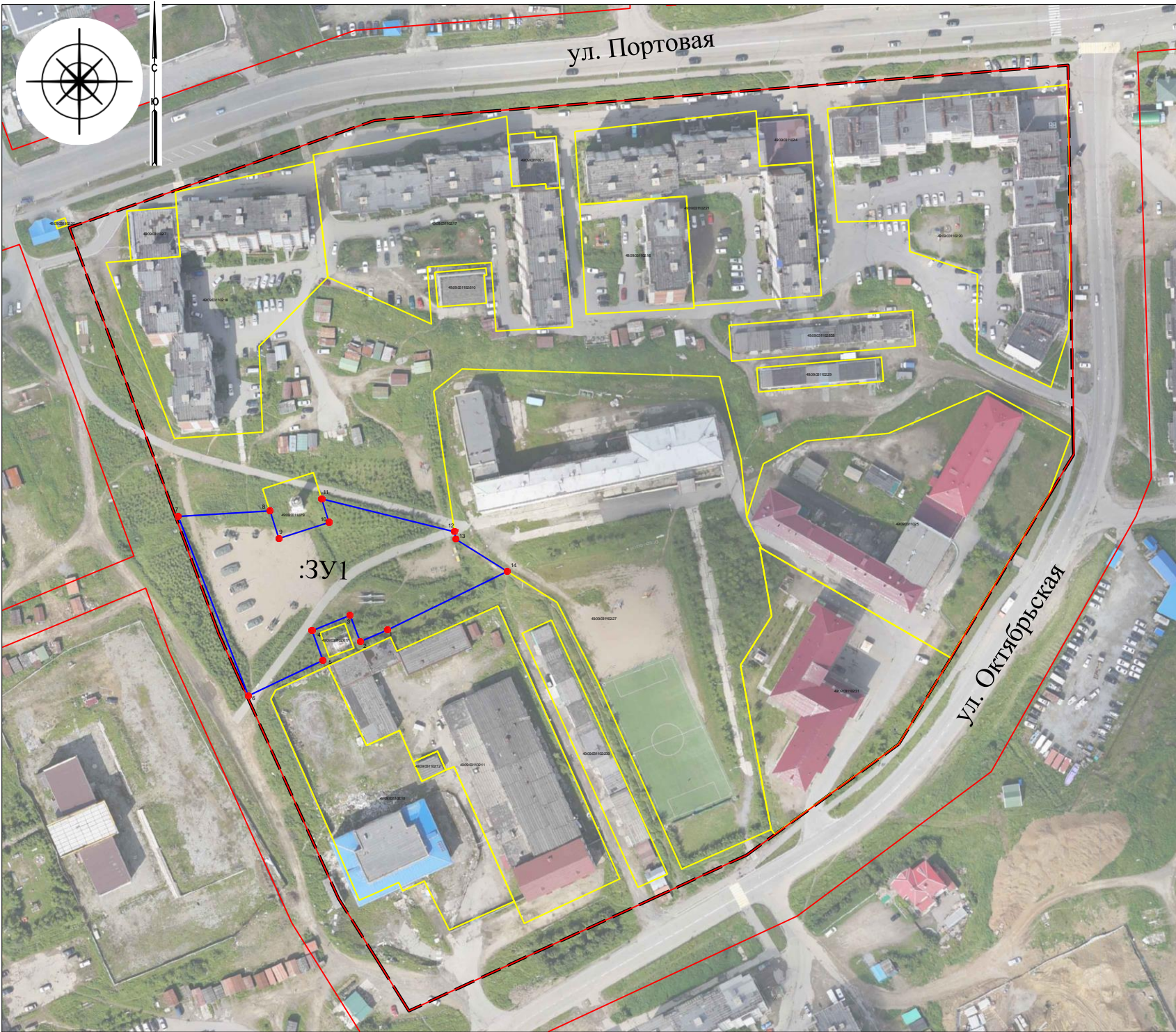
V. Иные сведения

Границы образуемого земельного участка были согласованы с
ресурсоснабжающими организациями:

- Магаданский филиал ПАО «Ростелеком» № 213 от 24.04.2025;
- АО «Магаданэлектросеть» № 171 от 24.04.2025;
- ПАО ЭиЭ «Магаданэнерго» филиал ЮЭС № 6/н от 24.04.2025;
- МУП г. Магадана «Магадантеплосеть» № 6/н от 24.04.2025;
- МУП г. Магадана «ВОДОКАНАЛ» № 6/н от 24.04.2025.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Графическая часть проекта межевания территории зоны застройки среднеэтажными жилыми домами
блокированной застройки и многоквартирными домами, зоны учебно-образовательного назначения в городе
Магадане в границах улиц Портовой и Октябрьской



Условные обозначения:

	- границы проекта межевания территории
	- красные линии, утвержденные постановлением мэрии города Магадана от 07.05.2013 № 1799
	- границы земельных участков сведения о которых внесены в ЕГРН
49:09:031102:1	- кадастровые номера земельных участков
:3У 1	- границы образуемого земельного участка

49:09:031101:3У1		
Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	392519.91	2418575.47
2	392515.46	2418565.21
3	392525.48	2418561.38
4	392519.64	2418546.88
5	392508.36	2418551.01
6	392494.92	2418522.67
7	392563.04	2418496.05
8	392565.19	2418530.86
9	392554.65	2418534.3
10	392560.77	2418553.36
11	392569.74	2418550.53
12	392557.19	2418601.04
13	392554.4	2418601.46
14	392542.16	2418621.12
1	392519.91	2418575.47

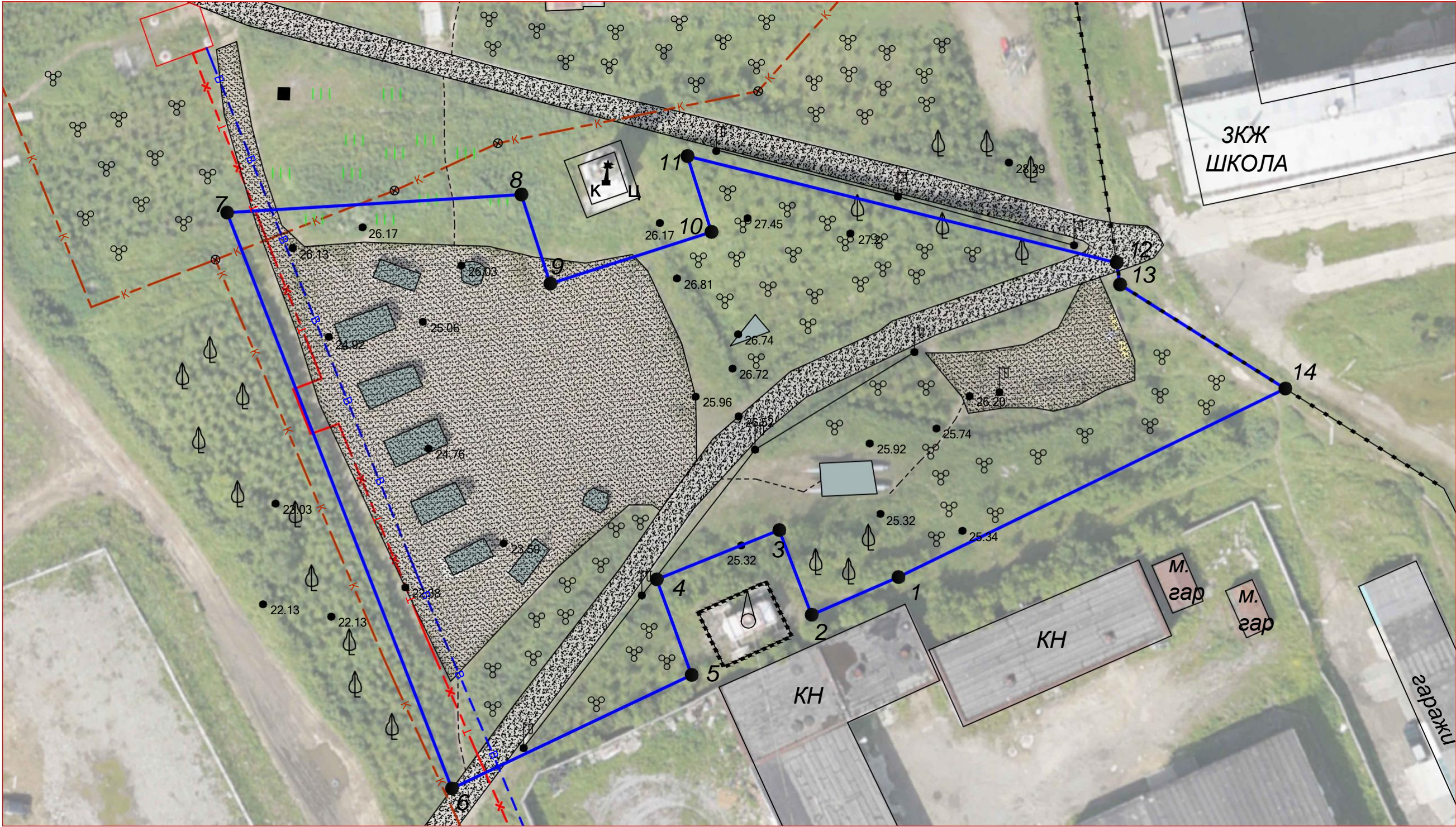
Система координат: МСК - 49 (Зона 2)

Примечание:

1. Проектом не предусмотрено резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
2. Постановлением мэрии города Магадана от 08.09.2021 № 3015 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Магадан" предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении вида разрешенного использования земельного участка "Благоустройство территории", код 12.0.2 не установлены. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не установлены.
3. Установление публичных сервитутов проектом не предусмотрено.

						ПМТ - 2025			
						Проект межевания территории зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами, зоны учебно-образовательного назначения в городе Магадане в границах улиц Портовой и Октябрьской			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Кад. инженер		Дыбов О.С.					П	1	2
Проверил		Дыбов О.С.					ИП Дыбов О.С.		
						Чертеж межевания территории М 1:2000			

Топографический план проекта межевания территории в целях размещения сквера «Боевой Славы» с видом разрешенного использования земельного участка «благоустройство территории», в районе улицы Портовой, 31/12 в городе Магадане



						ПМТ - 2025				
						Проект межевания территории зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами, зоны учебно-образовательного назначения в городе Магадане в границах улиц Портовой и Октябрьской				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата					
						Проект межевания территории Топографический план	Стадия	Лист	Листов	
Кад. инженер							Дыбов О.С.	П	2	2
						Чертеж межевания территории М 1:500	ИП Дыбов О.С.			
Проверил										Дыбов О.С.