АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.09.2021 № **10059 - П**

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проекта межевания в границах улиц Татьяничевой, Олимпийская, Брединская, Земляничная

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города 21.12.2020 № 14749-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проекта межевания в границах улиц Татьяничевой, Олимпийская, Брединская, Земляничная» (в редакции от 24.02.2021 № 2029-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.12.2020 № 147, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проект межевания в границах улиц Татьяничевой, Олимпийская, Брединская, Земляничная», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 20.07.2021 №78, с учетом протокола общественных обсуждений от 24.08.2021, заключения о результатах общественных обсуждений от 24.08.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.08.2021 №93, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города

Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проект межевания в границах улиц Татьяничевой, Олимпийская, Брединская, Земляничная, шифр: АП-004.07.2020, выполненные ООО «Меридиан», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) Положения об очередности планируемого развития территории согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) проект планировки территории М 1:2000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

4) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

5) проект межевания территории М 1:2000 согласно приложению №5 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Глебова О.В.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проект межевания в границах улиц Татьяничевой, Олимпийская, Брединская, Земляничная, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня утверждения проекта;

2) разместить настоящее постановление и приложения к постановлению на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Курсевич М.В.

Глава города С.Н. Бердников

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ-3 (Салихова Г.Т.), ПУ, СВСиМП, ООО «Меридиан», ИП Писарев К.А.
еф

Приложение № 1

к постановлению администрации города

от 16.09.2021 № 1005-П

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимоувязанное размещение одноквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками, общественных зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующих территориальных зонах:

1. Жилые зоны:

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

2. Зоны сельскохозяйственного использования:

- Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1).

Предусмотренные проектом объекты относятся к основным видам разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, дошкольное, начальное и среднее общее образование, оказание социальной помощи населению, оборудованные площадки для занятий спортом, коммунальное обслуживание, специальная деятельность, коммунальное обслуживание, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть.

Предусмотренные проектом объекты относятся к условно разрешенным видам разрешенного использования: предпринимательство, магазины, общественное питание.

Предусмотренные проектом объекты относятся к вспомогательным видам разрешенного использования: обеспечение занятий спортом в помещениях (при предпринимательстве).

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Территориальная зона Ж-3:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-4 установлены в ПЗиЗ:

Этажность жилого дома – не выше 3 этажей.

Минимальный отступ до границы земельного участка:

- от границ магистральных улиц – 6 м;
- от границ иных улиц – 3 м;
- от красных линий улиц и проездов до хозяйственных построек – 5 м.

Минимальное расстояние до границы соседнего участка:

- от отдельно стоящего односемейного дома, жилого дома блокированной застройки – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (бани, гаража, прочее) – 1 м.

Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – 6 м.

Размеры земельных участков:

- минимальный – 0,04 га;
- максимальный – 0,2 га.

Население

Численность населения на расчетный срок – 3 348 чел.

Жилой фонд

Общая площадь для проектируемой застройки составляет – 35,7 га.

Коэффициент застройки проектируемой территории – 40%

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Магистральные улицы:

Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:

Предлагается внести изменение в Генеральный план города изменить на магистральную улицу районного движения регулируемого движения

Улица Татьяничева:

Ширина в красных линиях - 45,3 м. установлена постановлением администрации города от 28.06.2012 №8505-П «проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города)» с внесенными изменениями от 27.07.2017 №8493-П (не корректируется). Отменяется одна красная линия в связи с расположением действующих двух красных линий с одной стороны профиля;

Магистральные улицы районного значения регулируемого движения:

Улица №18:

Предлагается внести изменение в Генеральный план города в части изменения категории магистральной улицы районного значения регулируемого движения на улицу местного значения. Так как проектируемая улица располагается между микрорайонами, связь между районами в радиусе рассматриваемой улицы отсутствует. Транспортные и пешеходные связи в пределах жилых районов, выходы на другие магистральные улицы осуществляется посредством улицы Татьяничевой.

Ширина в красных линиях (переменная) – 34,599-35,624 м., в среднем 35 метров.

Магистральные улицы районного значения регулируемого движения:

Улица №19:

Предлагается внести изменение в Генеральный план города в части изменения категории магистральной улицы районного значения регулируемого движения на улицу местного значения. Так как проектируемая улица располагается между микрорайонами, связь между районами в радиусе рассматриваемой улицы отсутствует. Транспортные и пешеходные связи в пределах жилых районов, выходы на другие магистральные улицы осуществляется посредством улицы Татьяничевой.

Ширина в красных линиях – 35 м..

Магистральные улицы районного значения регулируемого движения:

Улица Брединская:

Предлагается внести изменение в Генеральный план города в части изменения категории магистральной улицы районного значения регулируемого движения на улицу местного значения. Так как проектируемая улица располагается между микрорайонами, связь между районами в радиусе рассматриваемой улицы отсутствует. Транспортные и пешеходные связи в пределах жилых районов, выходы на другие магистральные улицы осуществляется посредством улицы Татьяничевой.

Ширина в красных линиях – 35 м..

Улицы местного значения:

Улицы жилых и общественно-деловых зон:

- улица Раздольная:

Ширина в красных линиях – 21 м.

- улицы №1-17:

Ширина в красных линиях – 18 м.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости вся территория проектирования располагается в зоне с особыми условиями использования территории - зона охраны искусственных объектов охранная зона транспорта, с реестровыми номерами: 74:00-6.748, 74:00-6.749, 74:00-6.750, 74:00-6.747. Юго-западная часть территории располагается в зоне с особыми условиями использования территории -

зона минимально-допустимых расстояний магистрального газопровода, с реестровым номером 74:00 - 6.736.

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ:

- канализационные насосные станции (КНС) – 20 м.
- трансформаторные подстанции 10/04 кВ (ТП) - 10 м.;
- газораспределительный пункт (ГРПБ) - 10 м..

Санитарно-защитные зоны от иных объектов

Проектом предусматривается размещение станции технического обслуживания автомобилей, без малярно-жестяных работ (на 5 постов) и автомойка (на 1 пост). В отношении данного объекта проведено обоснование санитарно-защитной зоны с прохождением ее по границе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7003, на котором планируется размещение данного объекта.

Санитарные разрывы

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта

Таблица 1

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м	
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест	
	10 и менее	11-50
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15
Торцы жилых домов без окон	10	10
Территории площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50
Территории открытых спортивных сооружений общего пользования, мест отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2–х метров с каждой стороны газопровода;

б) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

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 10 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);

в) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений (технические зоны):

Расстояния по горизонтали объектов водоснабжения:

- для сети водоснабжения 5 м. с каждой стороны от водопровода.

Расстояния по горизонтали объектов водоотведения:

- хозяйственно-бытовой канализации самотечной 3 м. с каждой стороны от канализации.
- хозяйственно-бытовой канализации напорной 5 м. с каждой стороны от канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

№ на плане	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка[1]	Наименование вида разрешенного использования земельного участка[1]	Код по классификатору[1]	Примечания к наименованию объекта	Этажность	количество	Площадь, кв.м.[5]	
							Площадь застройки, м^2	Площадь застройки общая, м^2
Проектное предложение								
Жилые здания								
63-837	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	-	1	837	160 - 356,64	142987
838	Детские сады	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Дошкольная организация	2[3]	1	8 712,9	8 712,9
839	Общеобразовательные школы	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Дошкольная организация	3[3]	1	12 724,04	12724,04
840	Объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство [2]	4.0	Офис (деловое управление , код 4.1)	1	1	421	421
841	Объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением	Предпринимательство [2]	4.0	Станции технического обслуживания автомобилей (Ремонт	1	1	763,6	763,6

	жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне			автомобилей , код 4.9.1.4)				
				Автомойка (автомобильные мойки , код 4.9.1.3)				
842	Объект предпринимательской деятельности, в составе:	Предпринимательство [2]	4.0	-	2	1	1 848,88	1 848,88
	Магазины общей площадью до 1500 кв. м. [2]	Магазины [2]	4.4	по продаже не продовольственных товаров				
	Спортивные залы	Обеспечение занятий спортом в помещениях [4]	4.1.2	Спортивные залы				
	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны [2]	Общественное питание [2]	4.6	Предприятие общественного питания				
843	Объект предпринимательской деятельности, в составе:	Предпринимательство [2]	4.0	-	2	1	1655	1655
	Магазины общей площадью до 1500 кв. м. [2]	Магазины [2]	4.4	по продаже продовольственных товаров				
	Аптека	Магазины [2]	4.4	-				
	клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы	Оказание социальной помощи населению[2]	3.2.2	Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности				
844	Объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство [2]	4.0	Предприятия бытового обслуживания населения	1	1	510,52	510,52
845	Спортплощадки	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	Территория плоскостных спортивных сооружений	-	1	-	-
846	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами:	Коммунальное обслуживание	3.1	КНС, производственное помещение для обслуживания внутриквартальных коллекторов,	1	1	358,8	358,8

	административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, насосные станции			диспетчерский пункт				
847	Площадки для сбора мусора	Специальная деятельность	12.2	ТКО, КГО	-	2	-	-
848	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: трансформаторные подстанции	Коммунальное обслуживание	3.1	ТП	1	5[6]	33,3 - 75,4	224,3
849	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: котельные	Коммунальное обслуживание	3.1	Газовая автоматизированная модульная котельная с ГРПШ	1	1	138,78	138,78
850	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: котельные	Коммунальное обслуживание	3.1	ГРПБ	1	1	211,36	211,36

1. Приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;
2. Условно разрешенный вид использования;
3. Здание с подвальным и чердачным помещением;
4. Вспомогательный вид разрешенного использования;
5. Площадь застройки в соответствии с установленным регламентом Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, приведена максимально возможная для конкретного земельного участка на котором располагается объект
6. Указано количество трансформаторных подстанций расположенных на отдельном земельном участке. Общее количество расположенных в границах проектирования трансформаторных подстанций составляет 6.

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

При планировочной структуре планируемой застройки предусмотрены необходимые учреждения и предприятия дошкольные, общеобразовательные, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания.

Остальные нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- организация зон спортивных сооружений, состоящих из открытых плоскостных площадок;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- формирование детских площадок, мест отдыха взрослого населения.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Проектом планировки территории предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке с существующей и предусмотренной документацией по планировке территории улично-дорожной сети, планируемая в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

2.3.2 Улицы и дороги

Существующие улицы сохраняют свои категории, размеры и габариты элементов проезжих частей, перекрестки сохранены преимущественно без изменений.

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории образуют улицы следующих категорий:

Магистральные улицы:

Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:

Предлагается внести изменение в Генеральный план города изменить на магистральную улицу районного движения регулируемого движения, основным назначением которой: транспортная и пешеходная связи в пределах жилых районов, выходы на другие магистральные улицы.

Улица Татьяничева:

- проезжей части шириной 10,5 м;
- количество полос движения – 3;
- велодорожки – 1,5 м;
- боковой проезды (проезд №1) вдоль обеих сторон основной проезжей части – 6 м;
- количество полос движения – 2.

Магистральные улицы районного значения регулируемого движения:

Улица №18, Улица №19, Улица Брединская:

Предлагается внести изменение в Генеральный план города в части изменения категории магистральной улицы районного значения регулируемого движения на улицу местного значения. Так как проектируемая улица располагается между микрорайонами, связь между районами в радиусе рассматриваемой улицы отсутствует. Транспортные и пешеходные связи в пределах жилых районов, выходы на другие магистральные улицы осуществляется посредством улицы Татьяничевой, основным назначением которой: транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения.

- проезжей части шириной 7,5 м;
- количество полос движения – 2;
- велодорожки – 1,5м;

Улицы местного значения:

Улицы жилых и общественно-деловых зон:

- улица Раздольная:
- проезжей части шириной 7,0 м;
- количество полос движения – 2;
- велодорожки – 1,5м;
- улицы №1-17:
- проезжей части шириной 7,0 м;
- количество полос движения – 2;

Велосипедные дорожки в проекте устраиваются с двусторонним движением.

2.3.3 Пешеходное движение

Ширина пешеходной части тротуаров:

Магистральные улицы:

Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:

Улица Татьяничева:

- пешеходный тротуар вдоль магистральной улицы – 2,25 м.;

Магистральные улицы районного значения регулируемого движения:

Улица №18, Улица №19, Улица Брединская:
- пешеходный тротуар вдоль улицы – 2,25 м.;
Улицы местного значения:
Улицы жилых и общественно-деловых зон:
- улица Раздольная:
- пешеходный тротуар вдоль обеих сторон проезжей части – 1 м.;
- улицы №1-17:
- пешеходного тротуара шириной 1,0 м вдоль обеих сторон проезжей части;

Система пешеходных связей на территории обеспечивает доступ к оборудованным площадками для остановки общественного транспорта, предназначенного для перевозки детей (учащихся общеобразовательных учреждений) и площадкам общего пользования.

2.3.4 Велосипедное движение

Дорожная схема велосипедных дорожек принята кольцевая, по всему периметру проектируемой жилой застройки, с заходом внутрь по центральной улице застройки (улице Раздольная).

На территории застройки велосипедное движение выделяется из общего потока. Велосипедная дорожка конструктивно отделяется от проезжей части и от других элементов улицы. Ширина велосипедной полосы, устраиваемой вдоль тротуара, установлена 1,5 м при движении в двух направлениях.

2.3.5 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских межрайонных и внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и индивидуальный легковой автомобиль. Предусматривается движение общественного транспорта (автобуса) по улице Татьяничева, улице №18, улице №19, улице №20 и улице Брединской.

Остановочные комплексы общественного пассажирского транспорта размещаются на улице Татьяничева, улице №18 и улице №19 по двум сторонам проезжих частей, охватывают всю проектируемую жилую застройку.

2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

На территории малоэтажной жилой застройки, предусмотрена 100-процентная обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств.

Предусмотрено размещение парковочные места для индивидуального автотранспорта:

а) открытые и закрытые наземные стоянки для хранения автомобилей на территории индивидуальной жилой застройки в границах земельных участков – 1 674 мест;

в) открытые наземные приобъектные стоянки – 122 места.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

Проектом предусматривается размещение станции технического обслуживания автомобилей, без малярно-жестяных работ (на 5 постов) и автомойка (на 1 пост). Иные сооружения транспорта имеются в пределах транспортной доступности.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

2.4.1 Водоснабжение

Проектируемый хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды всех проектируемых объектов, располагаемых в границах проектируемой территории.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Система водоснабжения проектируемой застройки решается прокладкой уличных водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям водоснабжения. В соответствии с письмом МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск №01-11/6625 от 04.09.2020 система

водоснабжения проектируемой застройки осуществляется с помощью подключения к внутриплощадочным сетям хоз.питьевого водопровода п. Раздолье (1-я очередь).

Общий расход воды на хозяйственно-питьевые нужды жилых домов, детского сада, общеобразовательной школы и коммерческой зоны составляет – 668,53 м3/сут.

Максимальный расчетный расход воды на наружное пожаротушение составляет - 15 л/с.

2.4.2 Водоотведение

Водоотведение равно водопотреблению.

Водоотведение жилой застройки предусмотрено посредством самотечной хозяйственно-бытовой канализации и напорной хозяйственно-бытовой канализации. Выбор системы водоотведения основывался с учетом существующего рельефа, который по возможности максимально сохраняется. Так как уклон рельефа до улицы №2 сформирован в сторону улицы Татьяничевой, а остальная часть территории имеет уклон в сторону улицы Брединской и улицы №19, водоотведение предусмотрено к внутриплощадочным сетям бытовой канализации п.Раздолье (1-очередь), согласно письма МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск №01-11/6625 от 04.09.2020.

Предусматривается размещение КНС в юго-западной части проектируемой территории.

2.4.3 Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение не предусматривается. Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных встроенно-пристроенных котельных.

2.4.4 Газоснабжение

Расчет потребности природного газа выполнен в соответствии с техническим заданием на подготовку материалов для получения разрешения на использование природного газа в качестве топлива.

В результате проведенных расчетов установлено:

годовое потребление топлива (природного газа) для газоснабжения жилых домов в количестве 837 шт., объектов обслуживания населения, детского сада и школы составит:

- 7,13 млн нм3/год
- 8,15 Тыс т ут/год.

2.4.5 Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: индивидуальные жилые дома, общественные здания и наружное освещение улиц и проездов.

Источник электроснабжения - действующая КТП-23Д (КТП-5), в соответствии с техническими №ТУ-ТП-145 от 15.02.2021 ООО "МСК".

Система электроснабжения проектируемой жилой застройки предусматривается от проектируемых ТП 10/0,4 кВ, запитываемых от существующей линии 10 кВ.

Существующая воздушная линия электроснабжения напряжением 10 кВ требует переноса (демонтаж и монтаж) участков сети.

Проектом предусматривается:

- строительство проектных трансформаторных подстанций ТП-10/0,4кВ в количестве 6 штук. Марка проектных трансформаторных подстанций и мощность, сечения проводов и марка опор уточняется на стадии проектной документации;
- строительство подземных кабельных линий электропередачи напряжением 10 кВ;
- строительство подземных кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- строительство воздушной линии электроснабжения и электроосвещения напряжением 0,4 кВ.

2.4.6 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем или локальную подсыпку

территории. при необходимости устройства дренажных систем, их вид и размещение предусмотреть на этапе проектной документации.

Отвод поверхностных вод с каждого земельного участка на проектируемой территории осуществляется за счет уклона рельефа местности либо по улицам при решении вертикальной планировки участка в границах проектирования.

2.4.7 Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО и КГО.

Расчет количества твердых бытовых отходов для жилой застройки составляет 6026 $м^3$/год.

Проектом предусмотрено 20 контейнеров ТКО и 2 местами для КГО.

Приложение № 2

к постановлению администрации города

от 16.09.2021 № 1005У-П

Положения об очередности планируемого развития территории

Освоение территории микрорайона разделено на этапы, соответствующие очередям инвестиционного развития. Освоение территории предусматривается в 17 этапов.

Границы очередей строительства отображены на листе 10 чертежа АП-004.07.2020-ППТ.МОП.

Инженерные сети, расположенные на улице №18, улице №19, улице №20, улице Брединская и улице Татьяничевой, проектируются и строятся в зависимости от потребности очереди строительства отображённых на листе 10 чертежа АП-004.07.2020-ППТ.МОП.

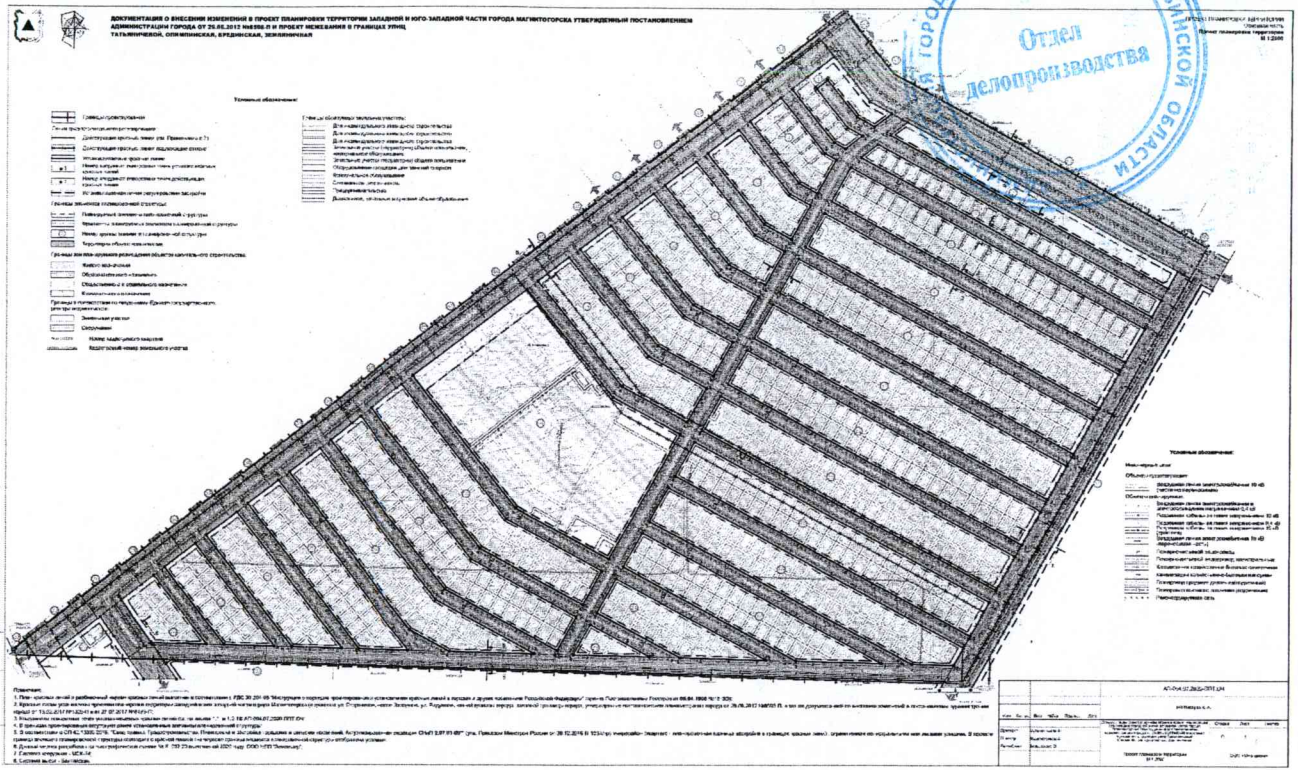
Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство жилых и общественных зданий и благоустройства в границах земельного участка предусматривается за счет средств собственника земельного участка.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ) на основании заявки.

После завершения строительно-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.

Приложение № 3
к постановлению администрации города
от 16.09.2021 № 10059-П

Отдел делопроизводства



Приложение №4

к постановлению администрации города

от 16.09.2021 № 10059-П

Текстовая часть проекта межевания территории

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории земельного участка, расположенного на землях муниципального образования города Магнитогорска, в южной части Орджоникидзевского района правого берега города Магнитогорска, южнее жилого района Раздолье-1. Площадь территории в утвержденных границах проектирования – 70,3 га.

Современное использование

Территория в границах проектирования неосвоенная, свободна от объектов капитального строительства.

Согласно топографической съемке, на проектируемой территории, инженерные сооружения и коммуникации располагаются на северо-западе (водопровод и канализация) и в восточной, юго-восточной части проектируемой территории (воздушная линия электропередач идущая до жилого района Дубрава).

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости в границах проектирования располагаются только земельные участки, границы которых установлены в соответствии с земельным законодательством. Земельные участки, границы которых необходимо уточнить отсутствуют.

Земли, в отношении которых не осуществлен кадастровый учет в соответствии с действующим законодательством, отсутствуют.

Земельные участи расположенные в границах проектирования находятся на праве частной собственности.

Проектное решение

Проект межевания территорий разрабатывается для застройки территории в границах красных линий, устанавливаемых в проекте планировки территории и ранее утвержденных, с целью образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, для определения территории общего пользования.

Площадь территории в утвержденных границах проектирования 703 311 кв.м. (70,3311 га) из них:

1. Площадь территорий в границах земельных участков, включенных в ЕГРН – 70,3311га.

2. Площадь территорий в границах земельных участков, образованных проектом межевания территории –65,8 га.

4. Площадь территорий, не подлежащих межеванию – 4,5 га.

При разработке проекта межевания территорий земельные участки образуются для размещения:

- зданий и сооружений;
- территорий общего пользования

Основные положения проекта межевания территории:

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков из участков, находящихся только в частной собственности заказчика, путем их раздела. Иные земельные участки не участвуют в образовании.

Общее количество образуемых земельных участков – 865, из них:

1. земельные участки для индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками);
2. земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание;
3. земельные участки для площадок для занятий спортом;
4. земельные участки для коммунального обслуживания;
5. земельные участки для специальной деятельности;
6. земельные участки для предпринимательства;

7. земельные участки для дошкольного, начального и среднего общего образования.

Примечание:

1. Параметры разрешенного строительства определены на основе требований градостроительных регламентов территориальных зон.

2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- обоснование оптимальных размеров образуемых земельных участков;
- определение видов разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки и градостроительными регламентами.

При разработке проекта межевания территорий обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы образуемых проектом земельных участков устанавливаются в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки установленными границами территориальных зон, градостроительным регламентом и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.
- Виды разрешенного использования земельных участков определены на основе требований градостроительных регламентов территориальных зон.
- межеванию подлежат земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. К таким участкам относятся участки для размещения линейных объектов улично-дорожной сети и коммуникаций инженерно-технического обеспечения, площадок общего пользования.
- Границы образуемых участков определены с учетом красных линий, устанавливаемых в проекте планировки территории и ранее утвержденных.

При определении границ земельных участков использовались следующие материалы:

1. Проект планировки территории, включая красные линии и линии градостроительного регулирования.

2. Кадастровый план территории с номером: 74:33:0309001 и 74:33:0000000.

Расчет участков под объекты социального обслуживания производились в соответствии с СП 42.13330.2016, ПЗЗ.

Таблица 2

Расчет площади земельных участков для проектируемых объектов

№	Объект	Единица измерения	Нормативный показатель	Расчетная величина, м^2	Проектное решение, м^2
1	Дошкольная организация	кв. м.	35 кв. м. на человека	13 650	21 782,3
2	Общеобразовательные школа	кв. м.	40 кв. м. на человека	24 000	31 810,1
3	Предпринимательство, в составе:				
	Офис (деловое управление)	-	не нормируется	-	1052,5
4	Предпринимательство, в составе:	-	-	-	1909
	Станции технического обслуживания автомобилей	-	не нормируется	-	-
	Автомойка	-	не нормируется	-	-
5	Предпринимательство, в составе:	-	-	-	4 137,5
	Магазин по продаже продовольственных товаров	кв.м. торговая площадь	0,06-0,08га на 100м^2 (от 250м^2 до 650м^2 на 100 м^2 торг. пл.)	3 000	-

	Аптека	-	не нормируется	-	-
	Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	-	не нормируется	-	-
6	Предпринимательство, в составе:	-	-	-	4 622,2
	Магазин по продаже непродовольственных товаров	кв.м. торговая площадь	0,04-0,06га на 100м^2 (от 650м^2 до 1500м^2 на 100 м^2 торг. пл.)	4 560	-
	Спортивные залы	-	не нормируется	-	-
	Предприятие общественного питания	посадочное место	0,15-0,2 га на 100 мест (от 50 до 150 посад.мест)	2010	-
7	Предприятия бытового обслуживания населения	-	не нормируется	-	1276,3

Расчет площади и конфигурации земельных участков под проектируемые объекты производились в соответствии с градостроительным регламентом, установленным ПЗиЗ территориальной зоны Ж-3.

Для территориальных зон установлены следующие регламенты:

- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком: минимальные размеры земельного участка – 400 кв. м.,

- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку: максимальные размеры земельного участка – 2000 кв.м.,

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 процентов;

- для иного вида разрешенного использования, установленного градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3: минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка не подлежит установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков определяются расчётным в соответствии с приложением «Д» к «СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

2.1 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» (утверждаемая часть) (л. 1 АП-004.07.2020-ППТ.ОЧ).

Таблица 3

Ведомость образуемых земельных участков

№	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки				
ЗУ:64 - ЗУ:88, ЗУ:90-ЗУ:93, ЗУ:165-ЗУ:169, ЗУ:172-ЗУ:196, ЗУ:199-ЗУ:224, ЗУ:226-ЗУ:231, ЗУ:310-ЗУ:316, ЗУ:318-ЗУ:345, ЗУ:348-ЗУ:375, ЗУ:377-ЗУ:383, ЗУ:468-ЗУ:491, ЗУ:494-ЗУ:517, ЗУ:569-ЗУ:585, ЗУ:589-ЗУ:602, ЗУ:669-ЗУ:680, ЗУ:682-ЗУ:690, ЗУ:694-ЗУ:701, ЗУ:704-ЗУ:715,	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	425	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664

ЗУ:759-ЗУ:771, ЗУ:774-ЗУ:785, ЗУ:812-ЗУ:818, ЗУ:821-ЗУ:826				
ЗУ:96- ЗУ:100, ЗУ:102, ЗУ:104-ЗУ:127, ЗУ:130-ЗУ:153, ЗУ:155, ЗУ:156, ЗУ:158-ЗУ:162, ЗУ:234-ЗУ:240, ЗУ:242-ЗУ:268, ЗУ:273-ЗУ:299, ЗУ:301-ЗУ:307, ЗУ:386-ЗУ:394, ЗУ:396-ЗУ:399, ЗУ:401-ЗУ:424, ЗУ:427-ЗУ:450, ЗУ:452-ЗУ:456, ЗУ:458-ЗУ:466, ЗУ:518-ЗУ:541, ЗУ:546-ЗУ:568, ЗУ:604-ЗУ:615, ЗУ:617-ЗУ:634, ЗУ:637-ЗУ:652, ЗУ:655-ЗУ:666, ЗУ:718-ЗУ:731, ЗУ:733-ЗУ:737, ЗУ:740, ЗУ:741, ЗУ:743-ЗУ:756, ЗУ:788-ЗУ:798, ЗУ:801-ЗУ:809, ЗУ:829-ЗУ:832	Для индивидуального жилищного строительства	Челябинская обл., г.Магнитогорск	400	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ63	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	554,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ89	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	458,6	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ94	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	512,9	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ95	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	479,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ101	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	661,2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ103	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	622,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ128, ЗУ129	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ154	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	496,1	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664

ЗУ157	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	510,6	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ163	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	487,9	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ164	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	478,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ170	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	658,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ171	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	555,9	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ197, ЗУ198	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	554,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ225	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	599,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ232	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	501	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ233	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	478,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ241	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	466,2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ269	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	679,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ270, ЗУ271	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ272	Для индивидуального жилищного	Российская Федерация,	679,5	Раздел земельного участка с

	строительства	Челябинская область, город Магнитогорск		кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ300	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	715,7	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ308	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	486,9	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ309	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	478,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ317	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	493,2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ346, ЗУ347	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	554,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ376	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	753,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ384	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	476	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ385	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	478,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ395	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	670,2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ400	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	499,1	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ425, ЗУ426	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ451	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город	613,1	Раздел земельного участка с кадастровым номером

		Магнитогорск		74:33:0309001:6664
ЗУ457	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	530,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ467	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	476	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ492, ЗУ493	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	554,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ542	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	679,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ543	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ544	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	. 588,7	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ545	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	402,4	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ586	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	891,6	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ587	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	534,6	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ588	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	425,4	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ603	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ616	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	685,4	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ635	Для индивидуального	Российская	857	Раздел земельного

	жилищного строительства	Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск		участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ636	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	406	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ653	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	513,2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ654	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	430,7	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ667	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ668	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ681	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	463,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ691	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	524,8	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ692	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	535	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ693	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	707,1	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ702	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	664,6	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ703	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	482,1	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ716, ЗУ717	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская	475	Раздел земельного участка с кадастровым

		область, город Магнитогорск		номером 74:33:0309001:6664
ЗУ732	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	479,8	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ738	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	807,7	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ739	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	801,2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ742	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	738,2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ757, ЗУ758	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ772	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	721,6	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ773	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	635,9	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ786	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ787	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ799	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	457,6	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ800	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	491,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ810	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664

ЗУ811	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ819	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	493,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ820	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	407,8	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ827	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ828	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	475	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ833	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	479,4	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ834	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	862,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ835	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	468,8	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ836	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	456,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ837	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	526	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ838	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	21 782,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ839	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	31 810,1	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ840	Предпринимательство	Российская Федерация,	1 052,5	Раздел земельного участка с

		Челябинская область, город Магнитогорск		кадастровым номером 74:33:0309001:7002
ЗУ842	Предпринимательство, магазины, обеспечение занятий спортом в помещениях, общественное питание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	4 622,2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7002
ЗУ843	Предпринимательство, магазины, оказание социальной помощи населению	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	4 137,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7002
ЗУ844	Предпринимательство	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	1 276,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7002
ЗУ845	Оборудованные площадки для занятий спортом	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	3 155,6	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664, образуется многоконтурный земельный участок
ЗУ846	Коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	897	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ847	Специальная деятельность	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	441,4	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ848	Коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	240,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ849	Коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	247	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ850	Коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	159,9	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ851	Коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	255,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ852	Коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	169,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664

ЗУ853	Коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	528,4	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ854	Коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	346,9	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664

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

2.2 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

Таблица 5

Ведомость образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

№	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков
Образуемые земельные участки				
ЗУ855	Земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	357,4	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ856	Земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	328	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ857	Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	1397,1	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ858	Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	25 273,2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7002
ЗУ859	Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	30 929	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ860	Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	2 976,3	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7002
ЗУ861	Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	8 780,9	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ862	Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	1 965	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7002

ЗУ863	Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	24 186,9	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664
ЗУ864	Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	139 315,5	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6664, образуется многоконтурный земельный участок
ЗУ865	Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	21 020,2	Раздел земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:7002

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

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 существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по внутриквартальным проездам общего пользования.

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания проектируемых сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия планируемого публичного сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Установленные публичные сервитуты на территории отсутствуют.

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

Таблица 6

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Территориальная зона	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков[1]	Код по классификатору[1]
Ж-3	:ЗУ63 - ЗУ:837	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
	:ЗУ838	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
	:ЗУ839	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
	:ЗУ840	Предпринимательство [2]	4.0
	:ЗУ841	Предпринимательство [2]	4.0
	:ЗУ842	Предпринимательство [2]	4.0

		Магазины [2] Обеспечение занятий спортом в помещениях [3] Общественное питание [2]	4.4 5.1.2 4.6
	:ЗУ 843	Предпринимательство [2] Магазины [2] Оказание социальной помощи населению	4.0 4.4 3.2.2
	:ЗУ844	Предпринимательство [2]	4.0
	:ЗУ845	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
	:ЗУ846	Коммунальное обслуживание	3.1
	:ЗУ847	Специальная деятельность	12.2
	:ЗУ848-:ЗУ854	Коммунальное обслуживание	3.1
	:ЗУ855-:ЗУ856	Земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть	12.0 12.0.1
	:ЗУ 857	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	:ЗУ858-:ЗУ865	Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание	12.0 3.1

Примечание:

1. Приведено в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;
2. Условно разрешенный вид использования;
3. Вспомогательный вид разрешенного использования.

3. Основные технико–экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
	Территория			
1	Площадь проектируемой территории, всего	га	70,3	70,3
2	Территория, подлежащая межеванию – всего, в том числе:	га	-	65,8
2.1	Участки отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	га	-	33
2.2	Участки обустройства спортивных и детских площадок, площадок отдыха	га	-	0,3
2.3	Участки образовательных учреждений	га	-	5,4
2.4	Участки объектов предпринимательской деятельности	га	-	1,1
2.5	Участки коммунального обслуживания и специальной деятельности	га	-	0,3
2.6	Земельные участки (территории) общего пользования, в т.ч. проезды, тротуары, озеленение	га	-	25,7
3	Земельные участки на кадастровом плане территории, учтенные в ЕГРН (не изменяемые проектом межевания)	га	0,16	4,5

4. Ведомость координат проекта межевания территории

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

В отношении проектируемой территории утвержденный проект межевания территории отсутствует.

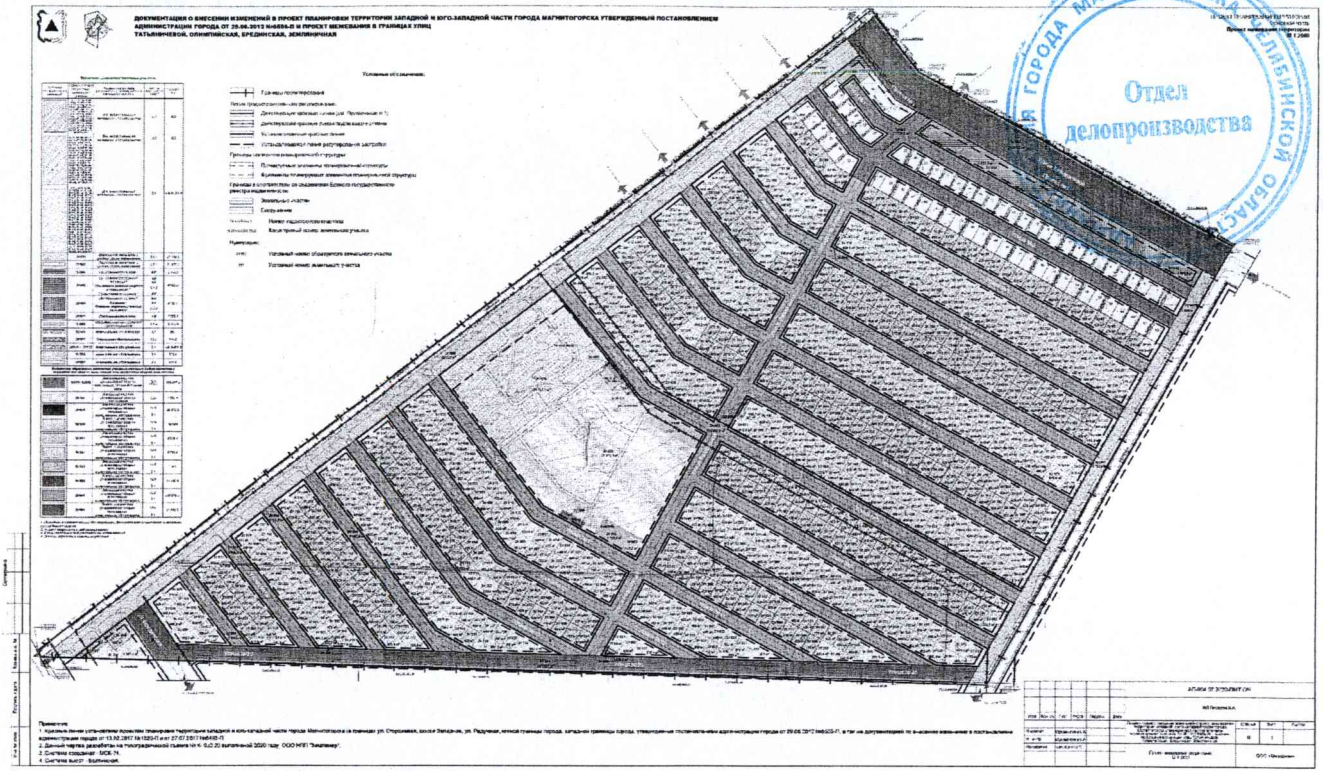
Таблица 8

Перечень координат поворотных точек границ проектирования

№	X	У
1	403793,49	1359923,77
2	403714,49	1359985,23
3	403683,38	1360041,97

4	403492,65	1360386,86
5	402922,66	1360075,06
6	402957,85	1358857,67
7	402966,24	1358853,94

Приложение № 5

к постановлению администрации города

от 16.09.2021 № 10059-П