



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.09.2022

№ 9934 - П

Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории,
в границах улиц газеты Правды,
ул. Советская, ул. Индустриальная
и переулка Ленинградский

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 от 28.08.2020 № 9402-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, в границах улиц газеты Правды, ул. Советская, ул. Индустриальная и переулка Ленинградский», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.08.2020 №98, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории, в границах улиц газеты Правды, ул. Советская, ул. Индустриальная и переулка Ленинградский, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 12.08.2022 №88, с учетом протокола общественных обсуждений от 09.09.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 09.09.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 09.09.2022 №100, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории, в границах улиц газеты Правды, ул. Советская, ул. Индустриальная и переулка Ленинградский, шифр: ДСП-191-20, выполненные ООО «Дельта Строй Проект», 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) чертеж планировки территории М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

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

5) чертеж межевания территории М 1:1000 согласно приложению №5 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Беличенко О.С.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

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

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

Глава города



С.Н. Бердников



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

Введение

Проект планировки территории разработан ООО «Дельта Строй Проект» по заказу ООО «Альтернатива», на основании постановления администрации города Магнитогорска от 28.08.2020 №9402-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, в границах улиц газеты Правды, ул. Советская, ул. Индустриальная и пер. Ленинградский».

Площадь территории в границах проектирования составляет – 163461 м². Границы проектирования приняты согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска от 28.08.2020 №9402-П.

Подготовка графической части проекта планировки территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, предоставленного из базы данных ИСОГД администрации г. Магнитогорска письмом от 09.09.2020 г. №УАиГ-02/4072.

Проект планировки территории выполнен на основании исходных данных:

Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план Магнитогорского городского округа;
- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска.

2. Сведения, предоставленные из базы данных ИСОГД администрации г. Магнитогорска на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):

- действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);
- данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения);
- границы земельных отводов.

3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастрового плана территории от 24.11.2021 г. №КУВИ-002/2021-156047639, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0212004.

4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

Целью разработки проекта планировки территории является:

Выделение элемента планировочной структуры (квартал);

Установление границ территорий общего пользования (установление красных линий);

Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0212004:82, в связи с размещением АГЗС на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0212004:82);

Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

1. Характеристики планируемого развития территории

Объекты капитального строительства относятся:

Для территориальной зоны Ж-2:

11 1362622

- к основным видам разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка (2.5), Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), Бытовое обслуживание (3.3). Коммунальное обслуживание (3.1).

- к условно разрешенным видам использования: Общественное питание (4.6), Предприимчивость (4.0), Улично-дорожная сеть (12.0.1).

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Согласно Приложению Б к СП 42.13330.2016, для городских поселений необходимо определять плотность застройки участков территориальных зон. Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории.

Объекты капитального строительства

Земельные участки под объектами капитального строительства и объектами коммунальной инфраструктуры, поставленные на учет до введения в действие ПЗЗ г. Магнитогорска, сохраняют свои виды разрешенного использования. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным Кодексом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (часть 11 статьи 34 Закона № 171-ФЗ). В случае реконструкции объектов капитального строительства виды разрешенного использования земельных участков установить в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков и ПЗЗ г. Магнитогорска, действующими на момент реконструкции объекта капитального строительства.

Параметры застройки приняты согласно предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных ПЗЗ г. Магнитогорска для территориальных зон Ж-2, Ж-3.

Жилой фонд

По уровню проживания существующий жилой фонд следует отнести к массовому (эконом-класса).

Объем жилого фонда многоквартирной жилой застройки припят по данным выписки из ЕГРН. Данные о площади объектов капитального строительства учтены на основании сведений, полученных на сайте <https://www.rosreestr.ru> в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Жилой фонд в границах проекта составляет 61,6293 тыс.м² общей площади.

Население

Расчетный показатель численности населения определялся с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации. Расчет количества существующего населения производился в соответствии с жилищной обеспеченностью по данным табл.4 МНГП.

Уровень средней жилищной обеспеченности составляет 21,12 м²/чел. Норма жилищной обеспеченности на расчетный срок - 30 м²/чел. Численность населения сохраняемой многоквартирной жилой застройки принята по формуле:

Всего сохраняемого населения – 2054 чел.

Основные показатели плотности застройки

1. Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗЗ г. Магнитогорска для территориальных зон:

Жилые зоны:

- Ж-2 (Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки). Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью от 5 этажей до 8 этажей.

- Ж-3 (Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки). Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей (включая мансардный) с минимально разрешенным набором услуг.

2. Проектные показатели плотности застройки определены в границах территории квартала (в границах красных линий):

Процент застройки – 24 %;

Коэффициент плотности застройки – 0,7.

1.2. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий

В пределах проектируемой территории, имеются действующие красные линии, частично расположенные по ул. Советской, установленные в соответствии с поперечными профилями улиц, установленных Генеральным планом, исходя из категории улиц, норм СП 42.13330.2016 и территориальных потребностей для прохождения инженерных коммуникаций. Ширина улиц в красных линиях определена в зависимости от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений):

- ул. Советская (часть от ул. имени газеты Правда до пер. Ленинградский) - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением. Ширина в устанавливаемых красных линиях – 60-81 м (45 м в соответствии с Генеральным планом) (асимметричный профиль). В соответствии с Генеральным планом, линия регулирования застройки – на расстоянии 10 м от красной линии. В местах пересечения с застройкой линия регулирования застройки установлена по существующей застройке.

- ул. имени газеты Правда (часть от ул. Индустриальная до ул. Советская) - магистральная улица районного значения регулируемого движения. Ширина в устанавливаемых красных линиях – 28-29 м (35 м в соответствии с Генеральным планом) (симметричный профиль). В соответствии с Генеральным планом, линия регулирования застройки – на расстоянии 6 м от красной линии. В местах пересечения с застройкой линия регулирования застройки установлена по существующей застройке.

- ул. Индустриальная (часть от ул. имени газеты Правда до пер. Ленинградский) - улица местного значения. Ширина в устанавливаемых красных линиях – 15-20 м (18 м в соответствии с Генеральным планом г. Магнитогорска) (симметричный профиль). В соответствии с Генеральным планом, линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м от красной линии. В местах пересечения с застройкой линия регулирования застройки установлена по существующей застройке.

- пер. Ленинградский (часть от ул. Индустриальная до ул. Советская) - улица местного значения. Ширина в устанавливаемых красных линиях – 14 м (18 м в соответствии с Генеральным планом г. Магнитогорска) (симметричный профиль). В соответствии с Генеральным планом г. Магнитогорска, линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м от красной линии. В местах пересечения с застройкой линия регулирования застройки установлена по существующей застройке.

Действующие и устанавливаемые красные линии отображены на чертежах №ДСП-191-20-1.2.ППТ-1 «Чертеж планировки территории» и №ДСП-191-20-2.2.ППТ-10 «Разбивочный чертеж красных линий».

Поперечные профили улиц отображены на чертеже № ДСП-191-20-2.2.ППТ-8 «Поперечные профили улиц».

1.3. Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Существующее функциональное и градостроительное зонирование отвечает положениям проекта планировки территории. Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4. Зоны с особыми условиями использования территории

При подготовке проекта планировки территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории для осуществления градостроительной деятельности по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 37 Градостроительного кодекса РФ).

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах таких зон определяется:

- градостроительными регламентами;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Санитарно-защитные зоны

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

На проектируемой территории имеются установленные территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти границы зон с особыми условиями использования территории (согласно данным ЕГРН).

В соответствии с Генеральным планом, ПЗЗ г. Магнитогорска на территории проектирования имеются ЗОУиТ.

Территория проектирования расположена в пределах охранных зон:

- частично существующая застройка попадает в зону ограничения застройки ПРТО Цех "Магнитогорск" передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства в кадастровом номером 74:33:0209001:108, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Лесопарковая, 97, территория РТПС ФГУП "РТС" филиал "Челябинский ОРТПЦ". Границы данной ЗОУиТ поставлены на государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями законодательства (кадастровый номер 74:33-6.386).

Границы и ограничения в пределах данной зоны установлены СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов" с изменениями № 1 (СанПиН 2.1.8./2.2.4.2302-07), СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи": СЗЗ и зона ограничений не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.; СЗЗ и зона ограничений или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки; СЗЗ не может рассматриваться как территория для размещения коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков. Организация санитарно-защитной зоны (СЗЗ) не требуется, в связи с тем, что интенсивности ЭМП на высоте 2м от земли (высота определения СЗЗ) не превышают предельно-допустимых уровней (ПДУ). Нижняя граница зоны ограничения

застройки находится на высоте 19 метров на расстоянии 134 метров от оси металлоконструкции башни, нижняя граница зоны ограничения застройки на расстоянии от 134 метров до 600 метров от оси металлоконструкции башни находится на высоте 34,1 метр в азимутальных направлениях от 0 градусов до 360 градусов при вещании передающего оборудования. Максимальная протяженность зоны ограничения застройки составляет 853,4 метра на высоте 126 метров в азимутальном направлении 120 градусов.

- охранный зона от международного аэропорта Магнитогорск (аэродрома). Границы данной ЗОУиТ поставлены на государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями законодательства. Кадастровые номера ЗОУиТ, которые пересекают проектируемую территорию 74:00-6.747, 74:00-6.748, 74:00-6.749, 74:00-6.750.

74:00-6.748 - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. в), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с Проектом решения по установлению зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П).

74:00-6.747 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. В границах 4 подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. г), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с Проектом решения по установлению зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П).

74:00-6.749 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. В границах 5 подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. д), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с Проектом решения по установлению зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П).

74:00-6.750 - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. е), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с Проектом решения по установлению зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П).

Санитарно-защитные зоны существующих и проектируемых предприятий и объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека:

Санитарно-защитные зоны производственно-складских объектов V класса – 50 м:

Автомобильная газозаправочная станция (АГЗС) – предназначенные только для заправки транспортных средств сжиженным углеводородным газом (с соответствии с п.7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) (объект №23в).

Размещение АЗС относительно жилых и общественных зданий и организация санитарно-защитной зоны (СЗЗ).

На основании санитарной классификации, определенной в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

- АГЗС относится к автозаправочным станциям для заправки грузового и легкового автотранспорта газовым топливом и относится к предприятиям V класса с необходимой СЗЗ 50 м.

В проекте планировки территории СЗЗ для объекта №23в определена в 50 м от границ земельного участка для размещения АГЗС в соответствии с п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. В связи с тем, что в границы СЗЗ, определенные проектом планировки территории, попадает жилая и общественная застройка, что недопустимо в соответствии с п.5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, размещение объекта №23в допустимо, в случае разработки проекта санитарно-защитной зоны путем обоснования расчетной санитарно-защитной зоны и уменьшения ее размера по границам земельного участка с условным номером 74:33:0212004:82:ЗУ18 (в соответствии с проектом межевания территории) и получения санитарно-эпидемиологического заключения (решение Главного государственного санитарного врача) о возможности установления СЗЗ по границе земельного участка, отличной от установленной в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Санитарные разрывы

Санитарный разрыв (СР) является обязательным элементом объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

Санитарные разрывы определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СП 42.13330.2016 и других нормативных документов. По своему функциональному значению СР является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В границах санитарного разрыва не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта устанавливаются согласно таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта, установленные СанПиН в проекте планировки территории, соблюдены. Санитарный разрыв от временных парковок перед объектами не устанавливается.

Охранные зоны объектов коммунальной инфраструктуры

В границах территории расположены объекты коммунальной инфраструктуры с устанавливаемыми охранными зонами. На территории устанавливаются:

- охранные зоны, размером 10 м, установлены от трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ. Согласно подпункта "д" приложения к «Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», охранные зоны устанавливаются 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, применительно к высшему классу напряжения подстанции;

- охранная зона, размером 10 м, установлена от газорегуляторного пункта шкафного, расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:82. Согласно пункту «г» пункта 7 Правил охраны газораспределительных сетей, вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов охранные зоны устанавливаются в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов.

В Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», охранные зоны устанавливаются:

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 от 1 до 20 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);

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

Охранная зона тепловых сетей устанавливается в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» в целях обеспечения сохранности элементов тепловой сети и бесперебойного теплоснабжения потребителей. границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранные зоны линий и сооружений связи

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 года №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования. Охранная зона от линий связи составляет 0,6 м.

Все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиотелефонии выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

В соответствии с Правилами охраны линий связи и сооружений связи РФ, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации, в охранной зоне кабельной линии связи запрещаются любые земляные работы без соответствующего уведомления эксплуатирующей организации.

Охранные зоны газораспределительных сетей

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации газораспределительных сетей и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

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

Расстояние от площадок для сбора ТКО до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи сокращаются, согласно п. 4 СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" установлено проектом размером 8 м, при условии реконструкции площадок для сбора ТКО со смешанного накопления ТКО на раздельное накопление ТКО.

Расстояния по горизонтали (в свету) от инженерных сетей до фундаментов зданий и сооружений:

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

а) от водопровода и напорной канализации – по 5 м с каждой стороны от оси сети;

б) от самотечной канализации (бытовая и дождевая) – по 3 м с каждой стороны от оси сети.

В проекте планировки территории вышеперечисленных зон отображены в соответствии с нормативными документами на чертеже №ДСП-191-20-2.2.ППТ-5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

1.5. Благоустройство и озеленение

Существующее расположение зеленых насаждения общего пользования носит дисперсный характер.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
- 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.

Проектом предусматривается сохранение существующих зеленых насаждений, создание единой системы озеленения.

Озеленение играет значительную роль в формировании архитектурно-художественного облика как общественных центров, так и застройки жилых районов.

Для озеленения рекомендуется применять местные сорта деревьев и кустарников: липу, березу, ель, осину, акацию.

Благоустройство и озеленение территории тесно связано с функциональным зонированием территории, системой улиц. Проектом предлагается рациональная организация системы озеленения территории.

Для озеленения участков объектов, посещаемых инвалидами и маломобильными группами населения, следует применять не травмирующие древесно-кустарниковые породы.

Основными структурными элементами системы озеленения территории является проектное озеленение вдоль улиц и на территории рекреационной зоны.

В границах земельных участков, принадлежащих собственникам, благоустройство и озеленение выполняется индивидуально каждым застройщиком.

Благоустройство территории представляет собой важную часть градостроительной деятельности. К работам по благоустройству территории относятся:

- строительство улиц и дорог по нормативным параметрам, соответствующим данной категории, а именно: соблюдение продольных уклонов проезжих частей улиц, возведение твердых покрытий тротуаров соответствующей ширины;
- возведение подпорных стен, пандусов, лестниц с поручнями в местах перепада рельефа;
- строительство открытых автостоянок.

Проектом предусмотрено на территории проектируемой застройки сформировать непрерывную систему пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Организация пешеходного движения, парковочные места для временного хранения транспорта, дорожные знаки отображены на чертеже №ДСП-191-20-2.2.ППТ-5 «Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов».

Проектом предусмотрено также благоустройство дворовых пространств многоквартирных домов, расположенных в границах проектируемой территории.

Планируемые границы площадок многоквартирных домов определены с учетом нормативной обеспеченности с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов, а также размещение площадок в границах образуемых земельных участков предусмотрено с учетом нормируемых расстояний от площадок до окон жилых зданий, м:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 12;
- для отдыха взрослого населения – 10;
- для занятий физкультурой – 10-40 (в зависимости от их шумовых характеристик);
- для хозяйственных целей – 20;
- для выгула собак – 40.

2. Характеристики объектов капитального строительства

По функциональному составу проектируемая территория включает в свои границы: объекты жилого назначения, объекты социальной инфраструктуры, объекты общественно-делового назначения, объекты транспортной инфраструктуры, сооружения коммунальной инфраструктуры, территории озеленения общего пользования, проезжие части и пешеходные тротуары.

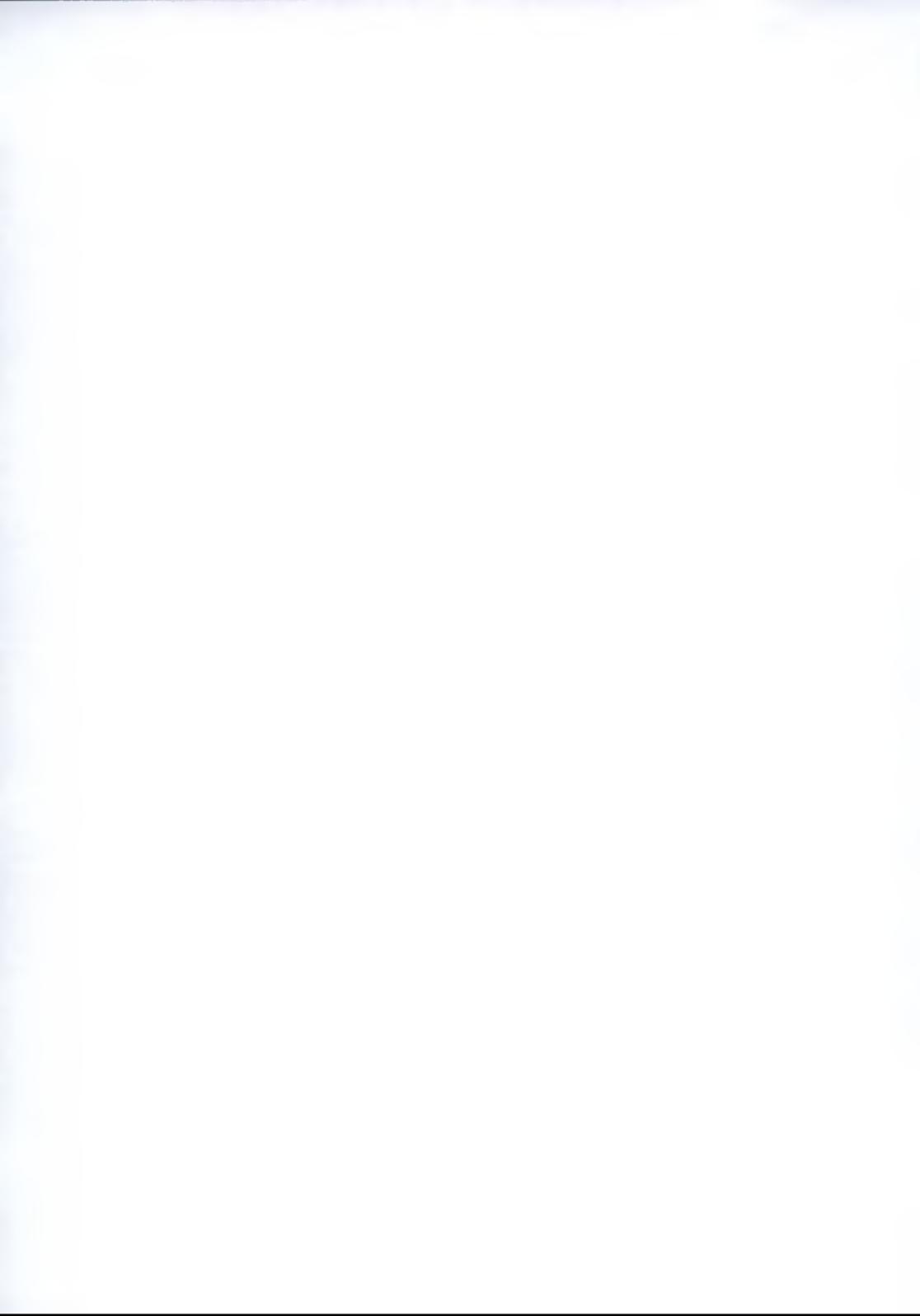


Таблица 1

Ведомость зданий, строений, сооружений и земельных участков

№ на чертеже	Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Месторасположение (адрес) ОКС	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС в соответствии с ЕГРН	Площадь застройки, м ²	Процент застройки	Плотность застройки	Процент озеленения з.у.	Этажность	Общая площадь ОКС в соответствии с ЕГРН, м ²	Кол.-во квартир в многоквартирных домах
Существующая застройка															
Объекты жилого назначения															
Многоквартирные дома															
1	74:33:0212004:52:3У1	6508	Многоэтажный жилой дом	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный район, ул им газеты Павла, д.78	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2.5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:124	1555	23	0,9	2,5	5	5881,3	114
2	74:33:0212004:92:3У2	5721	Многоквартирный жилой дом	Челябинская обл. г. Магнитогорск, р-н Правобережный район, ул им газеты Павла, д.75	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2.5	Многоквартирный дом 74:33:0212002:158	952	16	0,6	2,5	5	3922,6	68



4	74:33:0212004:69:3У3	3250	Многоэтажный жилой дом	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Советская, 60	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:156	390	27	0,9	25	9	2710	48
4.1			-		Ж-2			Магазин	492				1	393,6	-
7	74:33:0212004:62:3У4	7567	Многоэтажный жилой дом	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Советская, 62	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:158	1194	15	0,6	25	5	4555	90
8	74:33:0212004:21:3У5	4715	Под жилую застройку многоэтажную	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 24	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:134	1217	25	1,2	25	5	5981	99
9	74:33:0212004:51:3У6	4140	Многоэтажный жилой дом	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 24/1	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:136	903	21	0,8	25	5	3402,3	70

10	74:33:0212004:63:3У7	3836	Многоэтажный жилой дом	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Советская, 64	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:160	408	19	0,9	25	9	3177,5	48
10.1	-	-	-	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Советская, 64	Ж-2			Магазин					335		
11	74:33:0212004:49:3У8	4189	Многоэтажный жилой дом	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, 22	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:128	1027	24	0,8	25	5	3576,6	120
12	74:33:0212004:50:3У9	4171	Многоэтажный жилой дом	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, 22/1	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:125	1029	24	0,8	25	5	3597,2	120
13	74:33:0212004:64:3У10	7079	Многоэтажный жилой дом	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Советская, 66	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:161	1113	15	0,6	25	5	4387,8	90

14	74:33:0212004:33:3У 11	4124	Занятый жилой домом с пристроенными помещениями	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Советская, 66а	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:154	916	22	0,9	25	9	3777	32
16	74:33:0212004:76:3У1 2	4355	Многоэтажный жилой дом	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 20	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:119	903	20	0,9	25	5	4226,6	68
18	74:33:0212004:34:3У 21	5517	Для эксплуатации жилого дома	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д.68	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:164	1630	29,5	1,1	25	5	6121,4	129
19	74:33:0212004:77:3У 13	2558	Многоэтажный жилой дом	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 18а	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:219	470	18	0,6	25	5	1572	60
20	74:33:0212004:78:3У 14	2050	Многоэтажный жилой дом	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 18	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:109	477	23,2	0,92	25	5	1896,1	60

21	74:33:0212004:45	3685	В целях эксплуатации жилого дома	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д.68/1	Ж-2	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2,5	Многоквартирный дом 74:33:0212004:162	786	21	0,7	25	5	2844,9	80
Объекты социальной инфраструктуры															
Объекты образования															
6	74:33:0212004:2690	995	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Индустриальная,	Ж-2	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (основной вид разрешенного использования)	3,5.1	Нежилое здание 74:33:0211003:44	345	34,6	0,5	25	1	572,1	-
Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания															
3	74:33:0212004:43	992	Строительство торгово-оздоровительного комплекса	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 60/1	Ж-2	Общественное питание (условно разрешенный вид использования)	4,6	Нежилое здание 74:33:0212004:2658	546	55	0,9	25	1	954,7	-
8.1	74:33:0212004:2653	687	Занимаемый нежилым зданием - отделение профилактической дезинфекции филиала ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Челябинской области»	Челябинская обл., г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Индустриальная, д. 24а	Ж-2	Бытовое обслуживание (основной вид разрешенного использования)	3,3	Нежилое здание 74:33:0212004:135	163	23,7	0,17	25	1	122,3	-

15	74:33:0212004:41	640,34	Занимаемый нежилым зданием-магазином	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 20а	Ж-2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (условно разрешенный вид использования)	4.2	Нежилое здание 74:33:0212004:132	422	65,9	1	25	1	649,8	-			
24	74:33:0212004:2802:ЗУ16	2614	Объекты социального, культурно-бытового назначения; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, пер Ленинградский, 22	Ж-2	Бытовое обслуживание (основной вид разрешенного использования)	3.3	Нежилые здания 74:33:0211004:143 74:33:0211004:144 74:33:0211004:145 74:33:0211004:146 74:33:0211004:147 74:33:0211004:148 74:33:0211004:149	1517	58	0,49	25	1	1291,7	-			
Объекты общественно-делового назначения																		
Административные здания																		
23	74:33:0212004:82:ЗУ17	7338	Занимаемый жилыми зданиями - административно-складское, гараж, блок подсобного помещения, котла, для эксплуатации административно-складским комплексом	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, 70	Ж-2	Предпринимательство (условно разрешенный вид использования)	4.0	Нежилое здание - контора 74:33:0212004:169	1100	36	0,7	25	2,5	3882,2	-			
23а					Ж-2			Гараж, блок подсобного помещения 74:33:0212004:166					1477			1	1242,4	-
23б					Ж-2			Нежилое здание - административно-складское 74:33:0212004:168					117			1	177,1	-

Объекты транспортной инфраструктуры														
2.1	74:33:0212004:2685	380	Гостевая парковка	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. имени газеты «Правда», в районе здания №75	Ж-2	Улично-дорожная сеть (автостоянки на отдельном земельном участке) (условно-разрешенный вид использования); Улично-дорожная сеть (парковки перед объектами) (вспомогательный вид разрешенного использования)	12.0.1; 12.0.1	-	-	-	-	-	-	-
Объекты коммунальной инфраструктуры														
5	74:33:0212004:2686	76	Занимаемый нежилым зданием - ТП-126 "Б" № 1	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Индустриальная, 28/8	Ж-2	Коммунальное обслуживание (основной вид разрешенного использования)	3.1	Нежилое здание 74:33:0212004:216	45	59	0,4	25	1	36,2
17	74:33:0212004:2661	291	Занимаемый жилым зданием - бойлерная	Челябинская обл. г. Магнитогорск, р-н Правобережный, по ул Советский, сква. 48/7	Ж-2	Коммунальное обслуживание (основной вид разрешенного использования)	3.1	Нежилое здание 74:33:0212004:2669	150	51	0,3	25	1	107,7
22	74:33:0212004:90	98	Существующее нежилое здание ТП-128а	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Инду-	Ж-2	Коммунальное обслуживание (основной вид разрешенного использования)	3.1	Нежилое здание 74:33:0212004:214	66	67	0,5	25	1	58,4

25	74:33:0212004:82:3У17	-	-	-	Ж-2	-	-	Глорегуляторный пункт шкафной	1	-	-	-	-	-	-
Проектируемая застройка															
Объекты транспортной инфраструктуры															
23в	74:33:0212004:82:3У18	1394	-	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, 70	Ж-2	Предпринимательство (условно разрешенный вид использования)	4.0	Объект предпринимательской деятельности (Автозаправочная станция)	25	1,8	0.01	25	1	25	-
27	3У20	886	-	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская	Ж-2	Улично-дорожная сеть (автостоянки на отдельном земельном участке) (условно-разрешенный вид использования); Улично-дорожная сеть (парковки перед объектами) (вспомогательный вид разрешенного использования)	12.0.1; 12.0.1	-	-	-	-	-	-	-	-
28	3У19	1389	-	Челябинская область, г. Магнитогорск	Ж-2	Земельные участки (территории) общего пользования (основной вид разрешенного использования)	12.0	-	-	-	-	-	-	-	-
Объекты коммунальной инфраструктуры (сооружения)															

26				Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная	Ж-2			Трансформаторная подстанция										
----	--	--	--	--	-----	--	--	--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

*Границы территориальных зон, виды разрешенного использования земельных участков приняты в соответствие с ПЗЗ г. Магнитогорска (в редакции решения МГСД от 29.06.2021 № 149).

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

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0212004:82 проектом планировки территории предусматривается размещение автозаправочной станции, в связи с чем, металлические боксы, расположенные на земельном участке, частично подлежат демонтажу.

Размещение проектируемого объекта в границах проектируемой территории соответствует требованиям нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов. В соответствии с п. 38 МНГП норматив обеспеченности топливораздаточными станциями – 1 топливораздаточная колонка на 1000 транспортных средств. В соответствии с проектом планировки территории в границах территории проектирования проживает 2054 человека. При нормативе обеспеченности объектами для хранения транспортных средств 450 машино-мест на 1000 человек, который также показывает обеспеченность населения транспортными средствами, в границах проектируемой территории 924 транспортных средства. Следовательно, в соответствии с МНГП, необходимо обеспечить транспортные средства в границах проектируемой территории 1 топливораздаточной колонкой. В том числе проектом предусматривается размещение автомобильной газозаправочной станции, а ближайшая АГЗС расположена на расстоянии 3 км (просп. Ленина, 95/2 «Салауат»), 4,26 км (ул. 1-я Северо-Западная, 3б «Шурави»). Размещение проектируемого объекта капитального строительства соответствует требованиям ПЗЗ г. Магнитогорска по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Проектируемый объект размещен с учетом устанавливаемых красных линий, линий регулирования застройки, минимальных отступов от земельных участков, зон с особыми условиями использования территории, расположенных в границах проектируемой территории.

Проектом планировки территории предусмотрен перенос объекта капитального строительства, расположенного на пересечении ул. Советская и ул. Дружбы, с территории земель общего пользования на земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212002:5183.

Расчет площади земельных участков под общественными зданиями

Расчет площади земельных участков под общественными зданиями производился на основании приложения 3 МНГП, приложения Д СП 42.13330.2016.

Расчет размеров земельных участков под многоквартирными домами

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности для многоквартирного жилищного строительства на проектируемой территории, установлены:

- территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома;
- органами местного самоуправления.

Размеры образуемых земельных участков под многоквартирными домами установлены в соответствии с расчетом.

Площадь земельных участков под многоквартирным домом принималась путем расчета размеров земельных участков в кондоминиумах. Расчет размеров земельных участков в кондоминиумах производился на основании СП 30-101-98.

При определении границ земельного участка предусмотрено включение в его границы всех необходимых для функционирования объекта капитального строительства элементов территории: территории под застройку; проезды и пешеходные проходы, ведущие к зданиям и сооружениям; стоянки для хранения и временной парковки автомобилей; территории придомового озеленения, площадки общего пользования, хозяйственные площадки и т.п.

Переносимые и демонтируемые объекты отображены на чертежах планировки территории.

2.2. Характеристики объектов социальной инфраструктуры

С учетом численности обслуживаемого населения, в соответствии с градостроительными регламентами, а также общей градостроительной ситуацией, включая близость других объектов обслуживания и организации транспортных связей, в увязке с сетью улиц и пешеходных путей проектом не предусматривается размещение учреждений и предприятий обслуживания населения на территории существующей застройки.

Расчет минимальной обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания выполнен на количество населения 2054 человек.

Расчёт минимальной обеспеченности учреждениями, организациями и предприятиями обслуживания

(Расчет производится в соответствии с рекомендациями приложения Ж СП 42.13330.2016, приложения 3 МНГП)

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Нормативный показатель на 1 000 чел.	Обеспеченность на 2054 чел.	Предусмотрено проектом	Размещение
1	2	3	4	5	6	7
Торговля и общественное питание						
	Магазины, в том числе:	кв.м торговой площади	300	796,2	-	-
1	продовольственных товаров		100	265,4	-	Объект №15. 4.1, 10.1
2	непродовольственных товаров		200	530,8	-	Объекты №4. 1. 10.1
3	Предприятие общественного питания	1 посадочное место	40	106	-	Объект №3
2. Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания						
4	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	5	18	-	Объект №8. 1, 24
3. Физкультурно-спортивные сооружения						
5	Территория плоскостных спортивных сооружений	тыс. кв.м.	1,95	5,1753	-	Вне границ проектирования ул. Лесопарковая, 1/2 (0,75 км); ул. Набережная, 11 (2,7 км)
6	Спортивные залы, в том числе:	кв.м. площади пола зала	350	928,9	-	-
	общего пользования		60 - 80	159,24	-	Вне границ проектирования просп. Ленина, 88/2 (1,5 км)
	специализированные		190 - 220	447,26	-	Вне границ проектирования ул. Лесопарковая, 1/2 (0,75 км); ул. Набережная 5/8 (3 км)

7	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания	кв.м. общей площади	70 - 80	185	-	Вне границ проектирования ул. Лесопарковая, 1/2 (0,75 км)
8	Детско-юношеская спортивная школа	кв.м. площади пола зала	75	199,05	-	Вне границ проектирования просп. Ленина, 88/2 (1,5 км)
9	Бассейн (открытый и закрытый общего пользования)	кв.м. зеркала воды	75	199,05	-	Вне границ проектирования просп. Ленина, 88/2 (1,5 км)
4. Образовательные организации						
10	Дошкольная организация	1 место	42	111	-	Вне границ проектирования ул. Дружбы, 33 (0,1 км); ул. Индустриальная, 6 (0,25 км); ул. Индустриальная, 34 (0,2 км); ул. Енисейская, 70 (0,35 км)
11	Общеобразовательные школы, лицей, гимназия	1 мест	109	289	-	Вне границ проектирования ул. Дружбы, 33 (0,1 км)
12	Среднее специальное учебное заведение, колледж	1 место	По заданию на проектирование, но не менее 3,0	5	-	Вне границ проектирования ул. имени газеты Правда, 79 (0,5 км)
13	Высшие учебные заведения	1 место	По заданию на проектирование, но не менее 3,0	5	-	Вне границ проектирования просп. Ленина, 38 (3,1 км)
14	Внешкольные учреждения	место	10% от числа школьников	28	-	Объект №6
5. Учреждения здравоохранения и социального обеспечения						
14	Стационары всех типов с вспомогательными зданиями и сооружениями	1 койка	По заданию на проектирование, определяемому органами здравоохранения, но не менее 13,47	100	-	Вне границ проектирования ул. Советская, 88 (0,25 км)
14	Амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры без стационара	1 посещение в смену	По заданию на проектирование, определяемому органами	135	-	Вне границ проектирования ул. Советская,

			ми здравоохранения, но не менее 18,15			88 (0,25 км)
16	Станция (подстанция) скорой помощи	1 автомобиль	0,1	0,27	-	Вне границ проектирования ул. Галиуллина, 16 (3 км)
17	Аптека	1 учреждение	1 на 10 тыс. жителей	1	-	Вне границ проектирования ул. Советская, 58а (0,4 км)
		кв.м. общей площади	50,0	132,7	-	
18	Молочные кухни (для детей до 1 года)	порции в сутки на 1 ребенка	4	10	-	Вне границ проектирования ул. Суворова, 100 (1 км)
19	Раздаточные пункты молочных кухонь (детей до года 2,71 % от всего населения)	кв.м. общей площади на 1 ребенка	0,3	0,8	-	Вне границ проектирования просп. К.Маркса, 119/1 (1,8 км)
6. Административно-деловые и хозяйственные учреждения						
20	Жилищно-эксплуатационные организации:	1 объект	-	1 объект	-	Объект №24
	на микрорайон		1 на 20 тыс. жителей		-	
	на жилой район		1 на 80 тыс. жителей		-	
21	Диспетчерский пункт	1 объект	1 на 5 км городских коллекторов	1 объект	-	

2.3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1. Транспорт и улично-дорожная сеть

На расчетный срок предусмотрено развитие улично-дорожной сети проектируемой территории в увязке с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой, предусмотренной генеральным планом, запроектированной в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

При проектировании организации транспортного обслуживания проектируемой территории учитывалось:

- местоположение территории в плане населенного пункта, наличие существующей уличной сети;

- существующие транспортные связи, их загруженность;
- размеры и конфигурация территории;
- тип образования (микрорайон, квартал);
- характер застройки (общественные здания);
- градостроительные и природные условия;
- ранее разработанная градостроительная документация.

Для решения основных планировочных и градостроительных задач, предусмотрены мероприятия по формированию транспортных связей проектируемой территории с существующей магистральной сетью города.

При организации транспортного обслуживания населения застройки была ориентация на преимущественное использование легковых автомобилей при поездках по различным целям.

Грузовой автотранспорт не выделен из общего транспортного потока.

Для обслуживания застройки транспортом, для обеспечения проезда пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей предусматривается строительство улиц и проездов.

2.3.2. Улицы и дороги

Существующее положение

Транспортные связи проектируемой территории с планировочными районами города осуществляются по ул. Советская, проходящей вдоль восточной границы проектируемой территории.

Проектное предложение

Улицы являются основными транспортными и функционально-планировочными осями территории. Они обеспечивают транспортное обслуживание застройки и не осуществляют пропуск транзитных общегородских транспортных потоков. Конфигурация транспортной сети прямоугольная.

Ширина улиц определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом инженерных сооружений, и санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Радиусы закругления проезжей части улиц и дорог по кромке тротуаров и разделительных полос следует принимать не менее:

для магистральных улиц и дорог регулируемого движения - 8 м;

местного значения - 6 м.

На магистральных улицах предусматриваются пешеходные переходы в одном уровне с проезжей частью с интервалом 200-300 м.

Обеспечение подъездов к зданиям осуществляется с помощью существующих улиц расположенных в пределах проектируемой территории. Движение внутри территории предполагается преимущественно с использованием легкового автомобильного транспорта и пешеходным движением. В соответствии с п. 11.5 СП 42.13330.2011 (обязательный пункт согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 №1521) проектом предусмотрена реконструкция существующих улиц. В результате изменения параметров улиц необходимо предусмотреть усиление инженерных сетей, попадающих в створ улиц после их реконструкции.

Для обслуживания застройки транспортом, для обеспечения проезда пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей предусматривается строительство внутриквартальных проездов. Планировочное решение застройки обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям. Конфигурация внутриквартальной транспортной сети преимущественно прямоугольная.

Въезд на территорию проектируемой застройки организуется с существующих магистральных улиц общегородского и районного значения регулируемого движения.

Классификация улиц и дорог принята в соответствии с ГП и СП 42.13330.2016, их параметры – в соответствии с п.11.5 СП 42.13330.2016. Ширина проектируемых улиц определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом проектируемых подземных и наземных инженерных коммуникаций, и санитарно-гигиенических требований, и требований гражданской обороны.

Проектное планировочное решение не предусматривает движение транзитного автотранспорта по территории.

Категории улиц и дорог

1. Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением. Основное назначение: транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами планировочных районов; выходы на внешние автомобильные дороги.

- ул. Советская:

Ширина проезжей части – 22,5 м;

Количество полос – 6;

Ширина полосы движения – 3,75 м;

Расчетная скорость движения – 80 км/ч.

2. Магистральные улицы районного значения. Основное назначение: транспортная и пешеходная связи в пределах жилых районов, выходы на другие магистральные улицы.

- ул. имени газеты Правда:

Ширина проезжей части – 7,5 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,75 м;

Расчетная скорость движения – 70 км/ч.

3. Улицы и дороги местного значения. Улицы в жилой застройке. Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения

- ул. Индустриальная, пер. Ленинградский:

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Расчетная скорость движения – 40 км/ч.

2.3.3. Пешеходное движение

Существующее положение

В границах проектируемой территории, существующее пешеходное движение организовано по существующим тротуарам, расположенным по ул. Советская, ул. имени газеты Правда, ул. Индустриальная, пер. Ленинградский, вдоль существующей застройки.

Проектное предложение

На территории застройки проектом сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети. Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию застройки, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений.

Минимальная ширина пешеходной части принята согласно табл.11.4 СП 42.13330.2016.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул. Советская, ул. имени газеты Правда – 3,0 м;

- ул. Индустриальная, пер. Ленинградский – 2,0 м.

Система пешеходных связей на территории обеспечивает доступ к оборудованным площадкам для остановки общественного транспорта и площадкам общего пользования.

Расположение пешеходных переходов в плане магистральных улиц определены с учетом требований СП 42.13330.2016, интенсивности транспортного и пешеходного движения в пределах пересечения, определяемых расчетным 15-минутным потоком в час-пик.

При определении расположения лестничных сходов и пандусов для передвижения инвалидов, пользующихся колясками, пешеходов с детьми и велосипедистов следует обеспечивать органичную взаимосвязь сооружения со сложившейся или проектируемой застройкой.

Мероприятия, позволяющие организовать пешеходное движение можно разделить на 3 группы: градостроительные, решающие вопросы рациональной организации архитектурно-пространственной среды; функционально-планировочные, связанные с расчетом коммуникационных путей; транспортные, связанные с решением вопросов обеспечения безопасности и организации движения пешеходов и транспортных средств.

Пешеходное движение неминуемо связано с пересечением проезжей части улиц. Пересечения в проекте организованы в одном уровне с проезжей частью (наземные переходы) на перекрестках регулируемые автоматическими светофорами и знаками дорожного движения, а вне перекрестка – знаками.

2.3.4. Велосипедное движение

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

2.3.5. Общественный пассажирский транспорт

Существующее положение

На момент проектирования транспортные связи застраиваемых участков с планировочными районами города осуществляются по ул. Советская.

В границах проектируемой территории имеется существующая сеть общественного маршрутного транспорта и трамваев, проходящая по ул. Советская.

Проектное предложение

Проектом не предусмотрено развитие существующей сети общественного пассажирского транспорта.

2.3.6. Сооружения и устройства для хранения транспорта

Норматив обеспеченности объектами для хранения транспортных средств в соответствии с РНГП и МНГП – 450 авт./1000 жит.

Общие решения в части размещения машино-мест для хранения транспортных средств:

- а) открытые наземные временные парковки перед объектами территории общественной застройки в специально установленных местах;
- б) открытые наземные автостоянки на территории многоквартирных домов;
- в) закрытые наземные автостоянки на территории гаражных объединений.

На территории предусматривается:

- хранение легковых автомобилей – пребывание автотранспортных средств населения (в том числе в ночное время вблизи мест проживания владельцев автотранспортных средств);

- паркование легковых автомобилей – временное пребывание легковых автомобилей на стоянках при поездках населения с различными целями. Для паркования легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения предусматриваются: приобъектные (предназначенные для обслуживания отдельных объектов, размещаемые непосредственно вблизи объектов) парковки.

Габариты машино-места на открытых автостоянках приняты (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) - 5,3х2,5 м; для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, - 6,0х3,6 м (согласно СП 113.13330.2012 п. 5.1.5). Габариты гаражей бокового типа приняты - 6,0 х 4,0 м. На автостоянках предусмотрено 10 % мест для транспорта инвалидов, в том числе 5% специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске не далее 50 м от входа в жилое здание.

Проектом планировки территории не предусмотрено размещение новых сооружений для хранения транспортных средств.

Обеспеченность объектами для хранения транспортных средств определена в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 №21.

Таблица 3

Расчет мест для хранения автомобилей многоквартирной жилой застройки

№ на чертеже	Наименование, кадастровый номер ОКС, расположенного на з.у. в соответствии с ЕГРН	Месторасположение (адрес) ОКС	Кол-во квартир	Нормир. кол-во машино-мест на 1 квартиру	Расчетн. кол-во машино-мест	Предусмотрено проектом	Примечание
Существующая застройка							
1	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 24	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 28	114	1	114	114	В границах проектируемой территории (на территории многоквартирных домов) размещено 266м/м для хранения автомобилей. В связи с сложившейся ранее стесненной застройкой отсутствует возможность разместить необходимое количество мест для хранения автомобилей в границах проектируемой территории. Остальные 1030м/м размещены в боксовых гаражах, расположенных в районе пересечения ул. Гагарина и ул. Экологическая на земельном участке 74:33:0209001:35. На расстоянии 750 м от проектируемой территории
2	Многоквартирный дом 74:33:0212002:1 58	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Правобережный район, ул им газеты Правда, д 75	68	1	68	68	
4	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 56	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 60	48	1	48	48	
7	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 58	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 62	90	1	90	90	
8	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 34	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 24	99	1	99	99	
9	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 36	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 24/1	70	1	70	70	
10	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 60	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 64	48	1	48	48	
11	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 28	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 22	120	1	120	120	
12	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 25	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 22/1	120	1	120	120	
13	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 61	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 66	90	1	90	90	
14	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Со-	32	1	32	32	

	54	ветская, д. 66а					
16	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 19	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 20	68	1	68	68	
18	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 64	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 68	129	1	129	129	
19	Многоквартирный дом 74:33:0212004:2 19	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 18а	60	1	60	60	
20	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 09	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 18	60	1	60	60	
21	Многоквартирный дом 74:33:0212004:1 62	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 68/1	80	1	80	80	
Итого:			1296	-	1296	1296	-

Примечание:

1. Согласно методическим рекомендациям по совместному использованию парковочных мест для объектов капитального строительства различного функционального назначения (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, 2017 г.) при проектировании автостоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного числа машино-мест по каждому объекту в отдельности. Количество машино-мест, на которое может быть снижено общее количество машино-мест без снижения нормативной обеспеченности объекта машино-местами ориентировочно может составлять до 25 %.

2. Рекомендуется предусматривать двойное использование автостоянок: в дневное время для работающих и посетителей ближайших учреждений обслуживания и в ночное время для жителей ближайших многоквартирных домов.

3. Проектом предусмотрено размещение временных парковок перед объектами общественной застройки в специально установленных местах из расчета вместимости объекта капитального строительства. Парковки перед объектами общественной застройки размещаются с правом общего доступа.

Таблица 4

Расчет временных парковок перед объектами общественной застройки

№ по экп	Объект	Ем-кость	Расчетная единица	Число м/мест на расчетную единицу	Расчетн. кол-во машино-мест	Предусмотрено проектом	Примечание
Существующая застройка							
3	Нежилое здание 74:33:0212004:265 8	25 мест	100 мест	20-25	5	5	-
4.1	Магазин	150	100 м ² торговой площади	3-4	4	5	-
6	Детско-юношеский центр, детский клуб 74:33:0211003:44	13 мест	100 мест	5-7	1	5	-

8.1	Нежилое здание – отделение профилактической дезинфекции филиала ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Челябинской области» 74:33:0212004:135	122,3	100 м ² общей площади	2-3	3	10	-
10.1	Магазин	150	100 м ² торговой площади	3-4	4	6	-
15	Магазин 74:33:0212004:132	270	100 м ² торговой площади	3-4	8	8	-
23	Нежилое здание - контора 74:33:0212004:169	3882,2	100 м ² общей площади	2-3	77	78 (в том числе 16 м/м в ОКС 74:33:0212004:166)	-
24	Объекты социального, культурно-бытового назначения местного значения; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы 74:33:0211004:143 74:33:0211004:144 74:33:0211004:145 74:33:0211004:146 74:33:0211004:147 74:33:0211004:148 74:33:0211004:149	234,1	100 м ² общей площади	2-3	4	4	-

2.3.7. Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

В границах проектирования отсутствуют существующие сооружения для обслуживания транспорта.

Проектом предусмотрено размещение сооружений для обслуживания транспорта:
- автозаправочная станция (объект №23в).

В границах территории проектирования предусмотрено размещение автомобильной газозаправочной станции (классификация принята в соответствии с п.5 СП 156.13130.2014 "Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности"):

Автомобильная газозаправочная станция (АГЗС) - АЗС, технологическая система которой предназначена только для заправки баллонов топливной системы транспортных средств СУГ (объект №23в).

Проектом планировки территории предусмотрено размещение АГЗС на территории земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:82.

Характеристики пропускной способности (мощности) АГЗС:
количество газораздаточных постов выдачи СУГ - 1-2 колонки;
пропускная способность (мощность) участка выдачи СУГ - 50 авто/сут.;
объем хранящегося топлива – 17 м³;
резервуары для хранения – подземные двустенные;
количество резервуаров для хранения - 2 шт. по 10 м³.

Размещение объекта № 23в допустимо в случае обязательной разработки в составе проектной документации мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций

природного и техногенного характера, разработки проекта обоснования санитарно-защитной зоны для АГЭС.

Уменьшение противопожарных расстояний от зданий, сооружений и технологических установок АЭС до соседних с ней объектов допускается в соответствии со ст. 69 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и п. 9.1, 9.2 СП 156.13130.2014, с обязательным расчётом пожарного риска.

Аккредитованной экспертной организацией ООО «ЭС Ко» подготовлен отчёт № ЭЗ-23/20 от 24.07.2020 о соответствии требованиям пожарной безопасности путём расчёта пожарного риска в отношении проектируемой автозаправочной станции.

Согласно ч. 1 ст. 6, ст. 79, ст. 93 ФЗ № 123-ФЗ, п. 9.1 СП 156.13130.2014 размещение АГЭС на указанном участке соответствует требованиям пожарной безопасности.

Объекты транспортной инфраструктуры отображены на чертеже № ДСП-191-20-2.2.ППТ-5 «Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов».

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Согласно топографической съемке в границах проектирования, а также на смежных территориях в настоящий момент расположены существующие объекты коммунальной инфраструктуры.

Развитие коммунальной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов. Предполагается полное санитарно-техническое благоустройство проектируемой застройки.

Выбор проектных инженерных решений производился в соответствии с техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими организациями, ответственными за эксплуатацию инженерных сетей.

Сети, попадающие под застройку, предполагаются к сохранению с необходимой реконструкцией вдоль проектируемых улиц и проездов.

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатирующими организациями на последующих стадиях проектирования.

Объекты коммунальной инфраструктуры отображены на чертеже № ДСП-191-20-2.2.ППТ-4 «Схема размещения инженерных сетей и сооружений». Границы зон с особыми условиями использования территории от объектов коммунальной инфраструктуры отображены на чертеже № ДСП-191-20-2.2.ППТ-5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

2.4.1. Водоснабжение

Существующее положение

На данный момент территория проектирования застроена. Магистральные сети водоснабжения расположены вдоль улиц, расположенных в пределах границ проектируемой территории. В границах проектирования расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая застройка подключена к магистральным сетям водопровода с помощью тупиковых сетей.

Хозяйственно-питьевой водопровод, расположенный в пределах проектируемой территории, обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Проектные решения

Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями приняты в соответствии с СП 30.13330.2016 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности», СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности», п.49 МНП.

На пересечении пер. Ленинградский и ул. Индустриальная расположена наземная водопроводная камера, перекрывающая треугольник видимости на перекрестке. Для обеспечения треугольника видимости предусмотреть занижение водопроводной камеры собственником объекта капитального строительства.

Водоснабжение к проектируемым объектам капитального строительства решено строительством подводящих сетей диаметром 110 мм с подключением к существующему водопроводу.

Расстояния от фундаментов зданий и сооружений до трубопроводов водопровода регламентируются требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

В зависимости от местных условий допускаются отступления от требований СП в расстояниях от фундаментов зданий и сооружений до трубопроводов при условии обеспечения эксплуатационной надежности системы за счет применения соответствующих технических решений и их согласования с эксплуатационной организацией.

Расчет расхода воды потребителями проектируемой застройки
(Согласно СП 30.13330.2016)

Автозаправочная станция (объект №23в):

$Q_{сут} = 0,016 \times 10 = 0,16 \text{ куб.м/сут.}$

ИТОГО: $\sim 0,16 \text{ куб.м/сут.}$

По объемам водопотребления существующей и ранее запроектированной застройки нет данных.

Протяженность сетей водоснабжения (от точек подключения до проектируемых объектов капитального строительства) – 25 м.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям водоснабжения осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск, на последующих стадиях проектирования. Окончательный вариант трассировки сетей водоснабжения и выбора точки подключения уточняется на следующих стадиях проектирования.

Технический водопровод

Технический водопровод отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

Поливочный водопровод

МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск полив территории питьевой водой из системы коммунального водоснабжения не предусматривает.

Полив территории застройки обеспечивается водой не питьевого качества поливочными машинами при заключении договоров со специализированными организациями города.

Наружное пожаротушение

Вопросы обеспечения пожарной безопасности, требования к источникам пожарного водоснабжения, расчетные расходы воды на пожаротушение объектов, расчетное количество одновременных пожаров, минимальные свободные напоры в наружных сетях водопроводов, расстановку пожарных гидрантов на сети, категорию зданий, сооружений, строений и помещений по пожарной и взрывопожарной опасности следует принимать согласно Федеральному закону от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также СП 8.13130, СП 10.13130.

Наружное пожаротушение предполагается осуществлять через пожарные гидранты, располагаемые на водопроводе и перемычках. Пожарные гидранты рекомендуется размещать согласно требованиям СП 31.13330.2012 через каждые 120 м и их размещение уточняется на следующих стадиях проектирования. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Расход воды на наружное пожаротушение

(Согласно СП 8.13130.2009)

Расход воды на наружное пожаротушение (согласно СП 8.13130.2009 п.5 табл.1) на один пожар составляет:

- при застройке зданиями высотой не более 2 этажа - 10 л/сек.

- при застройке зданиями высотой не более 3 этажа - 15 л/сек.

Расчетное количество одновременных пожаров – 1.

Продолжительность тушения пожара – 3 часа.

Наибольший расход на внутреннее пожаротушение – 5 л/с.

Проектируемый пожарно-питьевой водопровод предусматривается прокладывать из полиэтиленовых труб.

2.4.2. Водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположены существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации, в которые осуществляется отвод бытовых стоков от существующих объектов капитального строительства, с дальнейшим сбросом на очистные сооружения города.

Существующая система канализации не требует реконструкции.

Проектные решения

Отвод бытовых стоков от проектируемых объектов капитального строительства предусмотрен также в существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации, с дальнейшим сбросом на очистные сооружения города.

Суточный расход сточных вод следует принимать равным расходу водопотребления.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск, на последующих стадиях проектирования. Окончательный вариант трассировки сетей водоотведения и выбора места размещения выгребных ям уточняется на следующих стадиях проектирования.

2.4.3. Газоснабжение

Существующее положение

На данный момент территория проектирования застроена. Согласно топографической съемке в границах проектирования расположен подземный газопровод высокого и низкого давления и наземный газопровод низкого давления, который используется для газоснабжения существующей жилой многоквартирной и общественной застройки. Существующие объекты капитального строительства подключены к сетям газоснабжения.

В границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:82 расположен газорегуляторный пункт шкафной (ГРПШ).

Проектные решения

Проектом не предусмотрено строительство сетей газоснабжения.

В дальнейшем предусмотрена реконструкция существующего наземного газопровода низкого давления, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0212004:82, путем замены его на подземный.

2.4.4. Теплоснабжение

Существующее положение

На территории в границах проектирования расположены существующие сети централизованного теплоснабжения: подземные тепловые сети. Схема тепловых сетей - двухтрубная, тупиковая, система теплоснабжения - закрытая. Подключение абонентов - по зависимой схеме, с установкой на абонентских вводах автоматизированных узлов управления, оборудованных узлами учета тепловой энергии, регуляторами давления и температуры, элеваторами.

Проектные решения

Существующая система теплоснабжения не требует реконструкции. Проектом не предусмотрено строительство сетей теплоснабжения.

2.4.5. Электроснабжение Существующее положение

В границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск:

- КЛ-10 кВ;
- КЛ-0,4 кВ;
- ВЛ-0,4 кВ;
- ВЛ НО-0,4 кВ (воздушные линии электроснабжения наружного освещения напряжением 0,4 кВ);
- Трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ.

Потребителями электроэнергии являются жилые и общественные здания, наружное освещение улиц и внутриквартальных проездов, электроснабжение трамвайного движения.

Проектные решения

Система электроснабжения проектируемой территории сохраняется. Существующая система электроснабжения не требует реконструкции. Потребителями электроэнергии являются: жилые и общественные здания, наружное освещение улиц и внутриквартальных проездов, электроснабжение трамвайного движения.

В соответствии с нисьмом АО «Горэлектросеть» от 30.12.2020 г. №03/7427 «О выдаче предарительных технических условиях», для электроснабжения проектируемой застройки необходимо выполнить следующие мероприятия:

- строительство однострансформаторной КТП проходного типа врезкой КЛ-10 кВ между РТП 128 А и РТП-Экопарк ПС49, ф.6 для обеспечения электроснабжения автозаправочной станции;
- строительство кабельных линий 0,4 кВ от резервного рубильника строящейся КТП-630 кВА до границы земельного участка проектируемой застройки 23в (автозаправочная станция).

Кабели, расположенные в местах, где возможны механические повреждения (передвижение автотранспорта, механизмов и грузов, доступность для посторонних лиц, в том числе размещение временных парковок), должны быть защищены от повреждений устройством защитных конструкций.

При прокладке кабелей рядом с другими кабелями, находящимися в эксплуатации, должны быть приняты меры для предотвращения повреждения последних.

Расчетная мощность энергопотребления проектируемых объектов в границах территории разрабатываемого проекта планировки (согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»):

Автозаправочная станция (Собщ. = 25 кв.м) (объект №23в):

$25 \times 0,16 = 4 \times 0,8 = 3,2$ кВт – III категория надежности электроснабжения.

ИТОГО: $P_p = 3,2$ кВт.

Подключение проектируемых объектов к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ, выданными АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск на последующих стадиях проектирования.

Подключение объектов и перечень мероприятий по осуществлению технологического присоединения объектов застройки будет определена техническими условиями в рамках договоров об осуществлении технологического присоединения в соответствии с требованиями «Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств физических и юридических лиц к электрическим сетям» (утв. Постановлением Правительства РФ №861 от 27.12.2004 г.).

2.4.6. Сети связи Существующее положение

Существующие сети связи на рассматриваемой территории расположены по ул. Советская, ул. имени газеты Правда, пер. Ленинградский, ул. Индустриальная. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

Проектные решения Телефонизация

Согласно действующему законодательству РФ – Руководству по строительству линейных сооружений местных сетей связи, утвержденному Минсвязи РФ 21.12.1995 г. и существующих технологических норм – РД 45.120-2000. ВНТП 112-2000, утвержденных Минсвязи 12.10.2000 г. при проектировании вновь строящихся общественных зданий, необходимо предусматривать от 20 до 80 % телефонизацию общественных зданий. Количество радиоточек индивидуального пользования определяется с учетом общественных зданий и нужд ГО.

В целях более эффективного использования существующих АТС требуется их реконструкция с увеличением станционной емкости для обеспечения 100% телефонизации потребителей.

Радиофикация

Радиофикация осуществляется от существующего радиопузла. Радиофикация общественных зданий выполняется от приемников УКВ вещания. Для этой цели на мачте телевизионной антенны устанавливается антенна УКВ вещания. Так как в настоящее время количество пользователей данным видом связи повсеместно сокращается с учетом развития альтернативных видов связи, то скорее всего не потребуются ввод новых сооружений для покрытия данных нагрузок.

Телевидение

Эфирное вещание на территории обеспечивает телевизионная вышка. Территория находится в зоне уверенного приема программ передач. Для приема телевизионных программ предусматривается установка индивидуальных телевизионных антенн типов АТКГ и АТИГ.

2.4.7. Дождевая канализация Существующее положение

Существующие сети дождевой канализации расположены по ул. Советская (d-500, 700), ул. имени газеты Правда, (d-500) ул. Дружбы (d-700), в том числе внутриквартальные сети (d-400). Существующая застройка частично обеспечена сетями дождевой канализации.

Проектные решения

Рельеф территории имеет уклон в юго-восточном направлении к р. Урал.

Проектом предполагается устройство всей улично-дорожной сети с асфальтобетонным дорожным покрытием.

Отвод поверхностных вод с каждого земельного участка проектируемой территории осуществляется за счет уклона рельефа местности либо по проездам при решении вертикальной планировки в границах земельных участков с увязкой проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий.

Отвод дождевых и талых вод западной части проектируемой территории предусматривается поверхностным стоком по проезжим частям со сбросом через колодцы-дождеприемники в существующую ливневую канализацию, далее водостоки поступают на насосную станцию и оттуда по напорным коллекторам на Правобережные очистные сооружения, находящиеся в ведении МУ трест «Водоканал» г. Магнитогорск и в р. Урал.

Качество сбрасываемых (очищенных) ливневых вод должно соответствовать требованиям, предъявляемым к водоему рыбо-хозяйственного значения.

Принцип удаления дождевых и талых вод выполнять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными (лицензированными) организациями города. (МАУ «Дорожное специализированное учреждение г. Магнитогорска»).

Все дождевые стоки направляются на очистные сооружения города и в реку Урал. Ориентировочный суточный объем поверхностного стока, поступающий (на расчетный срок) на очистные сооружения города с территории жилых общественно-деловых зон с межагистральных территорий ~ 1,0 тыс.куб.м/сут.

Поверхностный сток с территории промышленных предприятий, складских хозяйств, автохозяйств (АЗС) и др., а также с особо загрязненных участков, расположенных на территориях общественно-деловых зон (загрязненных токсичными веществами органического и неорганического происхождения), должен подвергаться очистке на локальных (самостоятельных) очистных сооружениях с преимущественным повторным использованием очищенных вод на производственные нужды по замкнутым циклам, либо сбросом в коллектор ливневой канализации.

2.4.8. Инженерная подготовка территории Существующее положение

Породы, слагающие территорию, обладают достаточно высокими прочностными свойствами. Преобладающая несущая способность грунтов 2,5-6,0 кг/см², что позволяет развивать любые виды хозяйственной деятельности без специальных мероприятий по улучшению строительных свойств грунтов.

Воды первого водоносного горизонта залегают на глубине 2,0 м от поверхности земли. Во время весенних и осенних паводков их уровень незначительно повышается. В северной части территории воды выступают на поверхность.

Мелиорируемых земель на территории нет, территория подвержена процессам поверхностного смыва. К неблагоприятным процессам на проектируемом участке следует отнести:

- эрозионные процессы;
- подтопление.

Рельеф участка проектирования спокойный, с падением рельефа на восток и юго-восток. Перепад рельефа составляет от 418,0 м до 400,0 м.

Проектные решения

Противоэрозионные мероприятия

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

Необходимые уклоны для отвода поверхностных вод обеспечиваются вертикальной планировкой территории, а также засыпкой ям и канав для обеспечения быстрого пропуск ливневых и талых вод с территории города. Отвод поверхностных вод предусматривается сетью открытых лотков.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории следует назначать исходя из условий:

- увязки проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий;
- максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений,
- отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы,
- организации допустимых уклонов по площадке для обслуживания автотранспорта
- минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Проектом предусматривается максимальное сохранение существующих отметок земли и только небольшие подсыпки территории для придания минимального уклона, необходимого для обеспечения необходимого водоотвода поверхностных стоков.

Таким образом, водоотвод осуществляется самотеком по лоткам проезжих частей улиц в пониженные места рельефа. Поперечные профили улиц приняты в соответствии с типовыми профилями, установленными Генеральным планом и отображены на чертеже №

ДСП-191-20-2.2.ППТ-8 «Поперечные профили улиц». Покрытия проезжих частей улиц и тротуаров принимаются асфальтобетонными.

В пределах застраиваемой части, заболоченности отсутствуют. Для определения конкретных мероприятий по инженерной подготовке необходимо провести инженерно-геологические и гидрологические изыскания заболоченных территорий. Комплекс мероприятий по борьбе с болотами включает: вертикальную планировку и организацию поверхностного стока, понижение уровня грунтовых вод устройством дренажных систем, выторфование или их засыпка.

В соответствии с СП 32.13330.2012 в системах проектируемой дождевой канализации должна быть обеспечена механическая очистка с площади более 20 га наиболее грязной части стока. Сброс дождевых вод предлагается производить в пониженном месте. Перед выпусками необходимо предусмотреть устройство очистных сооружений. В целях задержания взвешенных веществ, нефтепродуктов, поступающих в дождевую сеть из выпусков во внутренние водоемы или из открытой сети в закрытые, проектируются колодцы-отстойники закрытого типа с нефтеловушками, прочем на очистные сооружения должно подаваться не менее 70% годового объема стока. Пиковые расходы дождевых вод, практически чистые сбрасываются в водоприемники без очистки, а наиболее загрязненные поступают на очистные сооружения, для чего предусматривается устройство распределительных камер. Технические характеристики системы водоотвода и очистных сооружений, а также их расположение уточняются на стадии подготовки рабочей документации после проведения соответствующих инженерно-технических изысканий.

Защита от подтопления.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем или локальную подсыпку территории. Вид и размещение дренажных систем предусмотреть на этапе проектной документации.

Решения по инженерной подготовке территории отображены на чертеже № ДСП-191-20-2.2.ППТ-7 «Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории». Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории выполнена в соответствии с Приказом №740/пр от 25.04.2017 г. и представлена в виде существующих и проектных отметок по осям проезжих частей улиц с расстояниями между ними в метрах и уклонами в тысячных.

2.4.9. Санитарная очистка Существующее положение

В настоящее время производится санитарная очистка территории. В границах проектируемой территории располагаются существующие площадки контейнеров для сбора ТКО многоквартирной жилой застройки и объектов общественной застройки.

Проектные решения

Проектом определено местоположение площадок контейнеров для сбора ТКО от проектируемой АЗС (объект №23в), расположенных в границах земельного участка с условным номером 74:33:0212004:82:3У18, образованного проектом межевания территории для размещения АЗС.

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха.

Отходы на проектируемой застройке разделяются по своему морфологическому составу на следующие категории отходов:

- Твердые коммунальные отходы (ТКО);
- Крупногабаритные отходы (КГО).

Твердые коммунальные отходы (ТКО) - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным

отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами.

К ТКО, входящим в норму накопления и удаляемым транспортом спецавтохозяйства, относятся отходы, образующиеся в общественных зданиях (включая отходы от текущего ремонта квартир), отходы от отопительных устройств местного отопления, смет, опавшие листья, собираемые с территорий.

Ориентировочные расчеты накопления ТКО (согласно рекомендациям Приложения М, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Нормы накопления учреждений и предприятий общественного назначения в крупных городах составляют 30-50 % от норм накопления жилых зданий.

Крупногабаритные отходы (КГО) - отходы в виде изделий, утративших свои потребительские свойства - мебель, бытовая техника, компьютеры, торговое оборудование, велосипеды, коляски и т.д.

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 % в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

Система сбора и удаления твердых бытовых

Основными системами сбора и удаления твердых бытовых отходов являются:

- контейнерная система (система сменяемых сборников);
- бестарный сбор.

Контейнерная система (система сменяемых сборников)

Контейнерные площадки, независимо от видов мусоросборников (контейнеров и бункеров) должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки.

Специальные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон высотой не менее 1 метра.

Расстояние от контейнерных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций должно быть не менее 25 метров.

В случае раздельного накопления отходов расстояние от площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций - не менее 10 метров.

Количество мусоросборников, устанавливаемых на контейнерных площадках, определяется хозяйствующими субъектами в соответствии с установленными нормативами накопления ТКО. На контейнерных площадках должно размещаться не более 8 контейнеров для смешанного накопления ТКО или 12 контейнеров, из которых 4 - для раздельного накопления ТКО, и не более 2 бункеров для накопления КГО.

В случае раздельного накопления отходов на контейнерной площадке их владельцем должны быть предусмотрены контейнеры для каждого вида отходов или группы однородных отходов, исключаящие смешивание различных видов отходов или групп отходов, либо групп однородных отходов.

Владелец контейнерной площадки обеспечивает проведение уборки, дезинсекции и дератизации контейнерной площадки в зависимости от температуры наружного воздуха, количества контейнеров на площадке, расстояния до нормируемых объектов.

Контейнерные площадки примыкают непосредственно к сквозным проездам и исключают необходимость маневрирования мусоровозных машин.

Транспортирование ТКО (КГО) с контейнерных площадок должно производиться хозяйствующим субъектом, осуществляющим деятельность по сбору и транспортированию ТКО, с использованием транспортных средств, оборудованных системами, устройствами, средствами, исключающими потери отходов.

Вывоз и сброс отходов в места, не предназначенные для обращения с отходами, запрещен.

Местоположение существующих площадок контейнеров для сбора ТКО многоквартирной жилой застройки проектом не изменяется, но в связи с тем, что некоторые из них расположены ближе 20 м от окон многоквартирных домов, местоположение контейнерных площадок остается неизменным при условии реконструкция контейнерных площадок со смешанного накопления ТКО на раздельное накопление ТКО. В связи с чем расстояния от площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи сокращаются в соответствии п. 4 СанПиН 2.1.3684-21 до 8 метров.

2.5 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

2.5.1 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Анализ возможных последствий воздействия ЧС техногенного характера на функционирование застраиваемой территории

Вблизи проектируемой территории и в границах проектируемой территории складов и баз горюче-смазочных материалов, складов и баз продовольственных, материально-технических и прочих резервов, распределительных холодильников и баз специализированных торговых комплексов – нет.

Источниками возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера в границах проектируемой территории могут стать:

- аварии на транспортных коммуникациях;
- аварии на наружных и внутренних сетях электроснабжения, водоснабжения, канализации и водостока на планируемой территории;
- разгерметизация газопровода высокого давления и ГРПШ;
- террористические акты;
- взрыв на АЗС.

Оценка последствий возникновения аварий на АЗС

Размещение объекта №23в допустимо в случае разработки архитектурно-строительной документации на проектируемую АГЗС (объект №23в) с обязательной разработкой раздела ИТМ ГО ЧС, включающего разработку мероприятий, позволяющих, значительно уменьшить ущерб, возникающий в результате чрезвычайных ситуаций для окружающей среды, вред наносимый здоровью, жизни и среде обитания человека, а также, предупредить ЧС, которые могут возникнуть на объекте в последствие. В том числе:

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны:

- защита населения;
- решения в отношении систем оповещения ГО на объекте;
- противопожарные мероприятия;
- транспортная сеть, эвакуационные мероприятия;
- инженерная инфраструктура.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

- решения по предупреждению ЧС, возникающих от вероятных аварий на объекте строительства, и уменьшению их тяжести;

- решения по предупреждению ЧС, возникающих от вероятных аварий на рядом расположенных потенциально опасных объектах, включая аварии на транспорте.

С целью подтверждения соответствия проектируемой АГЭС требованиям пожарной безопасности согласно ч. 1 ст. 6, ст. 79, ст. 93 ФЗ № 123-ФЗ, п. 9.1 СП 156.13130.2014 выполнен расчёт пожарного риска ООО «С Ко» (отчёт № ЭЗ-23/20 от 24.07.2020, приложение № 17).

2.5.2 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Проектом планировки территории предусмотрено размещение автомобильной газозаправочной станции (АГЭС) (объект № 23в).

Размещение объекта № 23в допустимо в случае обязательной разработки в составе проектной документации мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и выполнения указанных в проекте мероприятий. Соответствующие разделы проектной документации будут разрабатываться с учетом выполненного расчета пожарного риска, актуальных требований законодательства о пожарной безопасности.

Необходимо предусмотреть применение на АГЭС серийно выпускаемых технологических систем и оборудования, имеющих технико-эксплуатационную документацию, согласованную в порядке, установленном СП 156.13130.2014.

Объёмно-планировочные решения сооружений АГЭС должны разрабатываться в соответствии с требованиями технологии, действующими строительными нормами и правилами, обеспечивающими безопасную эксплуатацию зданий и сооружений, и, в случае необходимости, безопасную эвакуацию людей с территории АГЭС.

Технологическое оборудование и связанные с ним технологические процессы должны разрабатываться так, чтобы предотвратить возможность взрыва и (или) пожара в технологическом оборудовании при регламентированных значениях их параметров при нормальном режиме работы. Регламентированные значения параметров, определяющих пожарную и взрывопожарную опасность технологического оборудования и связанных с ним технологических процессов, допустимый диапазон их изменений должны устанавливаться разработчиком указанного оборудования на основании данных о предельно допустимых значениях параметров или их совокупности для участвующих в технологических процессах технологических сред.

Конструкция технологического оборудования и условия ведения связанных с ним технологических процессов должны предусматривать необходимые режимы и соответствующие им технические средства, предназначенные для своевременного обнаружения возникновения пожароопасных аварийных ситуаций, ограничения их дальнейшего развития, а также для ограничения поступления горючих веществ и материалов из технологического оборудования в очаг возможного пожара.

Разработка технологического оборудования и связанных с ним технологических процессов, выбор типа отключающих устройств и мест их установки, средств контроля, управления и противоаварийной защиты должны обеспечивать с учётом элементов системы обеспечения пожарной безопасности не превышение значений допустимого пожарного риска.

В отношении проектируемого объекта – АГЭС (объект №23в) для уменьшения противопожарных расстояний, с целью подтверждения соответствия проектируемой АГЭС требованиям пожарной безопасности согласно ч. 1 ст. 6, ст. 79, ст. 93 ФЗ № 123-ФЗ, п. 9.1. 9.2 СП 156.13130.2014 аккредитованной экспертной организацией ООО «С Ко» выполнен расчёт пожарного риска по методике, утвержденной приказом МЧС РФ №404 от 10.07.2009 г. По результатам расчета выполнен отчет № ЭЗ-23/20 от 24.07.2020 (приложение № 17) с выводами эксперта о выполнении условий соответствия объекта требованиям пожарной безопасности в соответствии со ст. 6 №123-ФЗ. При размещении проектируемого объекта обеспечивается его пожарная безопасность, требования пожарной безопасности выполняются в полном объеме, расчётные значения пожарного риска соответствуют требованиям ст. 93 ФЗ № 123-ФЗ и п. 9.1 СП 156.13130.2014.

В дополнение к основным мероприятиям по обеспечению пожарной безопасности, предусматриваемым в проектной документации:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага (в т.ч. подземное расположение резервуаров для хранения топлива, установка защитных экранов);
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- применение огнезащитных составов (в том числе антипиренов и огнезащитных красок) и строительных материалов (облицовок) для повышения пределов огнестойкости строительных конструкций;
- устройство аварийного слива пожароопасных жидкостей и аварийного стравливания горючих газов из аппаратуры;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применение первичных средств пожаротушения;
- применение автоматических и (или) автономных установок пожаротушения, в качестве дополнительных инженерно-технических мероприятий предлагается:
 - на территории и в здании операторной предусмотреть двукратный запас пожарных огнетушителей согласно Приложению № 1 ППР РФ, утверждённых Постановлением Правительства № 390 от 25.04.2012;
 - установить газоанализатор для замера концентрации паров СУГ на технологических участках с автоматическим отключением технологических операций;
 - для ограничения распространения пожара на территории предусмотреть объемно-планировочные и конструктивные решения.

Для наружного противопожарного водоснабжения имеются существующие пожарные гидранты в количестве 6 шт., расположенные вблизи проектируемой АГЭС на расстоянии не более 200 м в соответствии с п. 6.37 СП 156.13130.2014.

К оборудованию проектируемой АГЭС предусмотрены подъезды с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м для передвижной пожарной техники, обеспечивающие возможность её установки на расстоянии не менее 5 м и не более 25 м от оборудования АГЭС в соответствии с п. 8.8 СП 156.13130.2014.

2.6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	16,3461	16,3461
	В том числе территории:			
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га	2,424958	7,3465
	из них:			
	Многоэтажная застройка	га	0,234108	1,121
	Среднеэтажная застройка	га	2,19085	6,2255
	Малоэтажная блокированная застройка	га	-	-
	в том числе:			
	Малоэтажные блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	-	-
	Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	-	-
	Объекты социального и культурно-бытового обслу-	га	0,589034	1,328234

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
	жизнания населения (кроме микрорайонного значения)			
	рекреационных зон	"	-	-
	зон инженерной и транспортной инфраструктур	"	4,0419	4,2706
	производственных зон	"	-	-
	иных зон	"	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	"	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"	9,290208	3,400766
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"	6,811518	0,922076
	улицы, дороги, проезды, площади	"	2,47869	2,47869
	прочие территории общего пользования (ограниченного пользования)	"	-	-
1.4	Коэффициент застройки	%	23,95	23,98
1.5	Коэффициент плотности застройки	"	0,786	0,787
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	"	-	-
	земли муниципальной собственности	"	12,691242	7,8479
	земли частной собственности	"	3,654858	8,4982
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	2054	2054
2.2	Плотность населения	чел./га	226	226
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	61,6293	61,6293
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	5	5
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	61,6293	61,6293
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	В том числе:			
	государственной и муниципальной собственности	"	-	-
	частной собственности	"	-	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль: по техническому состоянию	"	-	-
	по реконструкции	"	-	-
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"	-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего	"	-	-
	В том числе:			
	малоэтажное	"	-	-
	их них:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	"	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	"	-	-
	среднеэтажное	"	-	-
	многоэтажное	"	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	м ²	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	"	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	м ²	1327,4	1327,4

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	"-	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	"-	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	шт.	1	1
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	шт.	-	-
4.10	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	"-	3	3
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	1,7087	1,7087
	В том числе:			
	магистральные дороги	"-	-	-
	из них:			
	скоростного движения	"-	-	-
	регулируемого движения	"-	-	-
	магистральные улицы	"-	0,8583	0,8583
	из них:			
	общегородского значения	"-	0,6603	0,6603
	непрерывного движения	"-	-	-
	регулируемого движения	"-	0,6603	0,6603
	районного значения	"-	0,198	0,198
	улицы и проезды местного значения	"-	0,8506	0,8506
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		0,78	0,78
	В том числе:			
	трамвай	"-	0,78	0,78
	троллейбус	"-	-	-
	автобус	"-	0,78	0,78
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	16	282
	временного хранения	"-	26	113



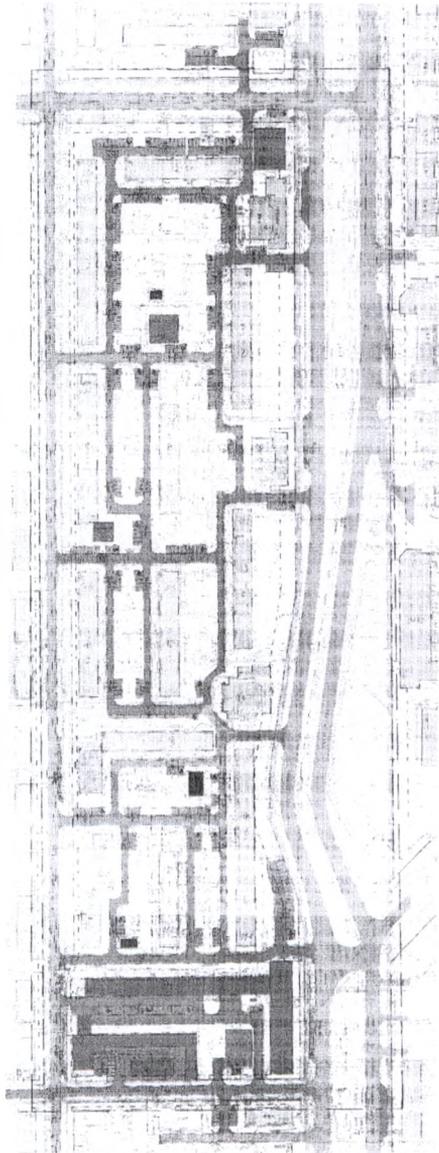
Положения об очередности планируемого развития территории
Проектом предусматривается освоение территории в один этап.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительного-монтажных работ отражается в проекте организации строительства разработанном на дальнейших стадиях проектирования. Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков.

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

После завершения строительного-монтажных работ по возведению объектов капитального строительства, выполняется строительство наружного освещения, проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочих объектов, необходимых для функционирования территории.

Приложение № 3
к постановлению администрации города
от 17.08.2022 № 9034-П



This section contains a legend and technical drawing area. On the left, there are several horizontal bars of varying lengths and shades of gray, likely representing different materials or structural elements used in the site plan. To the right of these bars is a large, empty rectangular area, which is typically used for a detailed technical drawing or a table of specifications. The bottom right corner of this section contains a small logo or symbol.

Текстовая часть проекта межевания территории

Проект межевания территории разработан ООО «Дельта Строй Проект» по заказу ООО «Альтернатива», на основании постановления администрации города Магнитогорска от 28.08.2020 №9402-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, в границах улиц газеты Правды, ул. Советская, ул. Индустриальная и пер. Ленинградский».

Площадь территории в границах проектирования составляет – 163461 м². Границы проектирования приняты согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска от 28.08.2020 №9402-П.

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, предоставленного из базы данных ИСОГД администрации г. Магнитогорска письмом от 09.09.2020 г. №УАиГ-02/4072.

Проект межевания территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Генеральный план Магнитогорского городского округа;
 - Правила землепользования и застройки города Магнитогорска.
2. Сведения, предоставленные из базы данных ИСОГД администрации г. Магнитогорска на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):
 - действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);
 - данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения);
 - границы земельных отводов.
3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастрового плана территории от 24.11.2021 г. №КУВИ-002/2021-156047639, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0212004.

4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

Целью разработки проекта межевания территории является:

1. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
2. Уточнение местоположения границ земельных участков.
3. Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.
4. Раздел земельных участков.
5. Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
6. Снятие с кадастра земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:2670.

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

1. Основные положения проекта межевания территории

Образование земельных участков проектом межевания производится в 2 этапа.

1 этап:

- снятие с кадастра земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:2670;
- уточнение местоположения границ земельных участков;

- перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности;
- образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2 этап:

- перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности;
- раздел земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для существующих и проектируемых объектов капитального строительства (в том числе многоквартирных домов), расположенных в пределах проектируемой территории.

Границы земельных участков устанавливаются с учетом градостроительного регламента территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним, а также с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Данным проектом межевания территории предусмотрено формирование земельных участков для территорий общего пользования.

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

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

Ж-2 - Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки:

Минимальный процент застройки: не установлен;

Максимальный процент застройки: в границах земельного участка – 40;

Минимальная площадь земельного участка:

- для существующего многоквартирного жилого дома: определяется посредством расчетов с учетом норм, установленных Правилами и законодательством. При невозможности набора нормируемой площади, минимальный размер земельного участка определяется документацией по планировке территории;

- для иного вида разрешенного использования: не подлежит установлению.

Коэффициент плотности застройки: 0,8;

Минимальные отступы от строения до красной линии: определяются документацией по планировке территории;

Предельная высота зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению;

Озеленение территории земельного участка: не менее 25 процентов.

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

На основании кадастрового плана территории от 24.11.2021 г. №КУВИ-002/2021-156047639, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0212004, а также сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>, в пределах проектируемой территории на данный момент сформированы земельные участки с различными видами разрешенного использования. Данные о сформированных земельных участках в границах проектируемой территории указаны в Таблице №1. Границы сформированных земельных участков, границы территорий по формам собственности отображены на чертеже № ДСП-191-20-2.2.ПППТ-3 «Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства».

Проектируемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0212004.

Перечень образуемых проектом межевания территории земельных участков приведен в Таблице №2 «Ведомость образуемых земельных участков». образуемые земельные участки отображены на чертеже № ДСП-191-20-1.2.ПМТ-1 «Чертеж межевания территории».

Чертеж межевания территории выполнен на топографической основе М 1:500, на которой указаны:

- границы территории межевания;
- красные линии, подлежащие установлению проектом планировки территории;
- границы земельных участков, прошедших государственной кадастровый учет;
- границы уточняемых, изменяемых и образуемых земельных участков;
- здания и сооружения (существующие, демонтируемые, проектируемые).

2.1. Способы образования земельных участков

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

Проектом межевания территории осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков в соответствии с №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой осуществляется в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса РФ при условии что земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц.

Перераспределение земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса РФ в целях приведения границ земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Раздел земельных участков осуществляется в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса РФ.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса РФ.

2.2. Образование земельных участков

Расчет площади земельных участков под общественными зданиями

Таблица 1

Расчет площади земельных участков на основании приложения 3 МНГП, приложения Д СП 42.13330.2016

№	Объект	Единица измерения	Нормативный показатель	Расчетная величина, м ²	Проектное решение, м ²
Проектируемая застройка					
23в	Автозаправочная станция	Кол.-во колонок	на 2 колонки 0,1 га	1000	1394

Расчет размеров земельных участков под многоквартирными домами

Таблица 2

Расчет площади земельных участков под многоквартирными домами в соответствии СП 30-101-98

№ на плане	Адрес (местоположение) ОКС	Наименование, кадастровый номер ОКС в соответствии с ЕГРН	Этажность ОКС	Год постройки ОКС	Кадастровый (условный) номер земельного участка	S жилых помещений, м ²	Нормативный показатель земельной доли	S земельного участка (по расчету), м ²	S земельного участка (проектное решение), м ²
Существующая застройка									
1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 28	Многоквартирный дом 74:33:0212004:124	5	1971	74:33:0212004:52:3У1	3234,7	1,52	4916,7	6508
2	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Правобережный район, ул им газеты Правда, д 75	Многоквартирный дом 74:33:0212002:158	5	1973	74:33:0212004:92:3У2	2157,4	1,52	3279,2	5721
4	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 60	Многоквартирный дом 74:33:0212004:156	9	1981	74:33:0212004:69:3У3	1490,5	0,85	1266,9	3250
7	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 62	Многоквартирный дом 74:33:0212004:158	5	1972	74:33:0212004:62:3У4	2505,3	1,52	3808,1	7567
8	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 24	Многоквартирный дом 74:33:0212004:134	5	1979	74:33:0212004:21:3У5	3289,6	1,32	4342,3	4715
9	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 24/1	Многоквартирный дом 74:33:0212004:136	5	1981	74:33:0212004:51:3У6	1871,3	1,32	2470,1	4140
10	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 64	Многоквартирный дом 74:33:0212004:160	9	1974	74:33:0212004:63:3У7	1747,6	1,04	1817,5	3836
11	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 22	Многоквартирный дом 74:33:0212004:128	5	1972	74:33:0212004:49:3У8	1967,1	1,32	2596,6	4189
12	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 22/1	Многоквартирный дом 74:33:0212004:125	5	1972	74:33:0212004:50:3У9	1978,5	1,32	2611,6	4171

13	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 66	Многokвартирный дом 74:33:0212004:161	5	1972	74:33:0212004:64:3У10	2413,3	1.52	3668,2	7079
14	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 66а	Многokвартирный дом 74:33:0212004:154	9	1997	74:33:0212004:33:3У11	2077,4	0,85	1765,8	4124
16	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 20	Многokвартирный дом 74:33:0212004:119	5	1983	74:33:0212004:76:3У12	2324,6	1.32	3068,5	4355
18	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 68	Многokвартирный дом 74:33:0212004:164	5	1982	74:33:0212004:34:3У21	3366,8	1.32	4444,2	5517
19	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 18а	Многokвартирный дом 74:33:0212004:219	5	1984	74:33:0212004:77:3У13	864,6	1.32	1141,3	2558
20	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 18	Многokвартирный дом 74:33:0212004:109	5	1984	74:33:0212004:78:3У14	1042,9	1.32	1376,6	2050
21	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 68:1	Многokвартирный дом 74:33:0212004:162	5	1983	74:33:0212004:45	1564,7	1.32	2065,4	3685

Таблица 3

Расчет площади земельных участков под многоквартирными домами в соответствии ПЗЗ г. Магнитогорска

№ на плане	Наименование ОК	Площадь застройки, кв.м	S _{уч, min} , кв.м	S _{уч, max} , кв.м	S _{уч} (тип застр-ки)	S _{уч, max} коэф-т застройки	Проектное решение, кв.м
Существующая застройка							
1	Многokвартирный дом 74:33:0212004:124	1555	Не установлена	Не установлена	Не установлена	3887,5	6508
2	Многokвартирный дом 74:33:0212002:158	952	Не установлена	Не установлена	Не установлена	2380	5721
4	Многokвартирный дом 74:33:0212004:156	390	Не установлена	Не установлена	Не установлена	975	3250
7	Многokвартирный дом 74:33:0212004:158	1194	Не установлена	Не установлена	Не установлена	2985	7567
8	Многokвартирный дом 74:33:0212004:134	1217	Не установлена	Не установлена	Не установлена	3042,5	4715
9	Многokвартирный дом 74:33:0212004:136	903	Не установлена	Не установлена	Не установлена	2257,5	4140
10	Многokвартирный дом 74:33:0212004:160	408	Не установлена	Не установлена	Не установлена	1020	3836
11	Многokвартирный дом 74:33:0212004:128	1027	Не установлена	Не установлена	Не установлена	2567,5	4189
12	Многokвартирный дом 74:33:0212004:125	1029	Не установлена	Не установлена	Не установлена	2572,5	4171

13	Многоквартирный дом 74:33:0212004:161	1113	Не установлена	Не установлена	Не установлена	2782,5	7079
14	Многоквартирный дом 74:33:0212004:154	916	Не установлена	Не установлена	Не установлена	2290	4124
16	Многоквартирный дом 74:33:0212004:119	903	Не установлена	Не установлена	Не установлена	2257,5	4355
18	Многоквартирный дом 74:33:0212004:164	1630	Не установлена	Не установлена	Не установлена	4075	5517
19	Многоквартирный дом 74:33:0212004:219	470	Не установлена	Не установлена	Не установлена	1175	2558
20	Многоквартирный дом 74:33:0212004:109	477	Не установлена	Не установлена	Не установлена	1192,5	2050
21	Многоквартирный дом 74:33:0212004:162	786	Не установлена	Не установлена	Не установлена	1965	3685

I этап:

Снятие с кадастра земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:2670:

Проектом межевания территории предусмотрено снятие с кадастра земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:2670 (пункт приема стеклотары), в связи с неиспользованием и отсутствием зарегистрированных прав на земельный участок.

Уточнение местоположения границ земельных участков:

В целях реализации постановления на кадастровый учет земельных участков, в соответствии с федеральным законом о государственной регистрации недвижимости от 13 июля 2015 года №218-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации в проекте межевания территории, предусматривается образование земельных участков занимаемых многоквартирными жилыми домами.

На основании данных, выполненной на основании кадастрового плана территории от 24.11.2021 г. №КУВИ-002/2021-156047639, а также на основании сведений, полученных с сайта <https://www.rosreestr.ru>, в пределах проектируемой территории расположены земельные участки для многоквартирных домов, прошедшие государственный кадастровый учет, но границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Местоположение границ земельных участков для многоквартирных домов подлежит уточнению проектом межевания территории в соответствии с №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

На основании приведенных выше расчетов нормативных площадей земельных участков для многоквартирных домов и данных о площади сформированных земельных участков выявлено, что фактические площади земельных участков меньше нормативных площадей.

Следовательно, проектом межевания территории необходимо увеличить фактические площади земельных участков до нормативных.

В соответствии с пунктом 3 статьи 42.8 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», при уточнении местоположения границ земельного участка, возможно увеличить площадь земельного участка, но его площадь не должна быть больше площади земельного участка более чем на десять процентов.

При уточнении местоположения границ земельных участков, кадастровые номера земельных участков не изменяются.

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:52 (ул. Индустриальная, 28)

$$S = 1766,7 \text{ м}^2 + 10\% = 1943,3 \text{ м}^2;$$

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:69 (ул. Советская, 60)

$$S = 951,4 \text{ м}^2 + 10\% = 1046,5 \text{ м}^2;$$

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:62 (ул. Советская, 62)

$$S = 1371,6 \text{ м}^2 + 10\% = 1508,7 \text{ м}^2;$$

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:51 (ул. Индустриальная,

24/1)

$$S = 1022,3 \text{ м}^2 + 10\% = 1124,5 \text{ м}^2;$$

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:63 (ул. Советская,

64)

$$S = 391,2 \text{ м}^2 + 10\% = 430,3 \text{ м}^2;$$

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:64 (ул. Советская,

66)

$$S = 1296 \text{ м}^2 + 10\% = 1425,6 \text{ м}^2;$$

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:49 (ул. Индустриальная, 22)

$$S = 1141,9 \text{ м}^2 + 10\% = 1256 \text{ м}^2;$$

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:50 (ул. Индустриальная,

22/1)

$$S = 1144,1 \text{ м}^2 + 10\% = 1258,5 \text{ м}^2;$$

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:76 (ул. Индустриальная, 20)

$$S = 1002,9 \text{ м}^2 + 10\% = 1103,2 \text{ м}^2;$$

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:77 (ул. Индустриальная,

18а)

$$S = 554,2 \text{ м}^2 + 10\% = 609,2 \text{ м}^2;$$

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0212004:78 (ул. Индустриальная, 18)

$$S = 552,7 \text{ м}^2 + 10\% = 607,3 \text{ м}^2.$$

Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности:

В границах проектируемой территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0212004:82 и 74:33:0212004:2802, находящиеся в частной собственности, между границ которых расположены неограниченные земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Проектом межевания территории осуществляется перераспределение этих земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса РФ, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения чересполосицы. С северной стороны земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:82 осуществляется перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности для исключения изломанности границ и чересполосицы между земельным участком с кадастровым номером 74:33:0212004:82 и образуемым земельным участком с условным номером ЗУ19, а также с целью приведения земельного участка в соответствие градостроительным регламентам, установленным ПЗЗ г. Магнитогорска.

Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с целью размещения временных парковок перед объектом №23, а также для формирования земельного участка под внутриквартальным проездом (территория общего пользования).

2 этап:

Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности:

На основании данных на основании кадастрового плана территории от 24.11.2021 г. №КУВИ-002/2021-156047639, а также на основании сведений, полученных с сайта <https://www.rosreestr.ru>, в пределах проектируемой территории расположены земельные участки под многоквартирными домами, прошедшие государственный кадастровый учет, но не предоставленные гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обремененные правами третьих лиц.

На основании приведенных выше расчетов площадей земельных участков для многоквартирных домов и данных о площади сформированных земельных участков выявлено, что фактические площади земельных участков меньше нормативных площадей.

Следовательно, перераспределение земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет (границы которых уточнены 1 этапом) и оставшихся не сформированных земель, в пределах установленных красных линий, допустимо в соответствии с Земельным кодексом РФ.

На основании результатов 1 этапа формирования земельных участков также можно сделать вывод, что после уточнения местоположения границ земельных участков и уточнении площади земельных участков, указанных на чертеже №ДСП-191-20-1.2.ПМТ-1 «Чертеж межевания территории», из которого видно, что в границах установленных красных линий остались несформированные земли.

Из оставшихся площадей невозможно образовать земельные участки, в связи с невозможностью разместить на таких земельных участках объекты недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования, а также к земельным участкам отсутствует доступ с территорий общего пользования.

Следовательно, 2 этапом предусмотрено добавление к площади образованных после уточнения местоположения границ земельных участков площадь свободных земель, путем перераспределения земель и земельных участков, в целях приведения границ земельных

участков в соответствие с проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Раздел земельных участков:

Проектом предусмотрен раздел земельного участка с условным номером 74:33:0212004:82:3У15.

Границы образуемых проектом межевания территории земельных участков отображены на чертеже № ДСП-191-20-1.2.ПМТ-1 «Чертеж межевания территории». Перечень, сведения о площади, вид разрешенного использования, координаты поворотных точек уточняемых земельных участков приведены в Таблице №1 «Ведомость образуемых земельных участков».

2.3. Перечень, сведения о площади и вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Таблица №4

Ведомость образуемых земельных участков

№№ участков	Территориальная зона	Код по классификатору	Вид разрешенного использования земельных участков	Адрес (местоположение)	Площадь, м ²	Способ образования земельных участков
1 этап:						
Уточнение местоположения границ земельных участков						
74:33:0212004:52	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 28	1943,3	Уточнение местоположения границ земельного участка
74:33:0212004:69	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 60	1046,5	Уточнение местоположения границ земельного участка
74:33:0212004:62	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 62	1508,7	Уточнение местоположения границ земельного участка
74:33:0212004:51	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Индустриальная, д. 24/1	1124,5	Уточнение местоположения границ земельного участка
74:33:0212004:63	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 64	430,3	Уточнение местоположения границ земельного участка
74:33:0212004:64	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 66	1425,6	Уточнение местоположения границ земельного участка

74:33:0212004:49	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 22	1256	Уточнение местоположени я границ земельного участка
74:33:0212004:50	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 22/1	1258,5	Уточнение местоположени я границ земельного участка
74:33:0212004:76	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 20	1103,2	Уточнение местоположени я границ земельного участка
74:33:0212004:77	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 18а	609,2	Уточнение местоположени я границ земельного участка
74:33:0212004:78	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 18	607,3	Уточнение местоположени я границ земельного участка
Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности						
74:33:0212004:82: ЗУ15	Ж-2	4.0	Предпринимате льство (условно разрешенный вид использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Советская, 70	8732	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:8 2 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности

74:33:0212004:28 02:3У16	Ж-2	3.3	Бытовое обслуживание (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, пер Ленинградский, 22	2614	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:2802 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности						
3У19	Ж-2	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск	1389	Земельный участок образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
3У20	Ж-2	12.0.1; 12.0.1	Улично-дорожная сеть (автостоянки на отдельном земельном участке) (условно-разрешенный вид использования) Улично-дорожная сеть (парковки перед объектами) (вспомогательный вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская	886	Земельный участок образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2 этап:						
Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности						

74:33:0212004:52: ЗУ1	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 28	6508	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:5 2 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
74:33:0212004:92: ЗУ2	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская обл, г. Магнитогор ск, р-н Правобереж ный район, ул им газеты Правда, д 75	5721	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:9 2 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
74:33:0212004:69: ЗУ3	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Советская, д. 60	3250	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:6 9 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности

74:33:0212004:62: ЗУ4	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Советская, д. 62	7567	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:6 2 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
74:33:0212004:21: ЗУ5	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 24	4715	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:2 1 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
74:33:0212004:51: ЗУ6	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 24/1	4140	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:5 1 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности

74:33:0212004:63: ЗУ7	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Советская, д. 64	3836	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:6 3 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
74:33:0212004:50: ЗУ8	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 22	4189	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:4 9 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
74:33:0212004:50: ЗУ9	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 22/1	4171	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:5 0 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности

74:33:0212004:64: ЗУ10	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Советская, д. 66	7079	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:6 4 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
74:33:0212004:33: ЗУ11	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Советская, д. 66а	4124	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:3 3 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
74:33:0212004:76: ЗУ12	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 20	4355	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:7 6 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности

74:33:0212004:77: ЗУ13	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 18а	2558	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:7 7 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
74:33:0212004:78: ЗУ14	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Индустриал ьная, д. 18	2050	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:7 8 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
74:33:0212004:34: ЗУ21	Ж-2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Советская, д. 68	5517	Земельный участок образован путем перераспреде ления земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212004:3 4 и земель, находящихся в государственно й или муниципальной собственности
Раздел земельного участка с условным номером 74:33:0212004:82:ЗУ15						
74:33:0212004:82: ЗУ17	Ж-2	4.0	Предпринимате льство (условно разрешенный вид использования)	Челябинская область, г. Магнитогор ск, ул. Советская, 70	7338	Земельный участок образован путем раздела земельного участка с условным номером 74:33:0212004:8 2:ЗУ15

74:33:0212004:82: ЗУ18	Ж-2	4.0	Предпринимательство (условно разрешенный вид использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск, в районе ул. Советская, 70	1394	Земельный участок образован путем раздела земельного участка с условным номером 74:33:0212004:82:ЗУ15
---------------------------	-----	-----	--	--	------	---

3. Установление сервитутов

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного кодекса РФ.

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведение изыскательских работ;

3) ведение работ, связанных с пользованием недрами.

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным кодексом РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного Кодекса РФ не применяются.

Публичные сервитуты устанавливаются, в том числе, с целью:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного Кодекса РФ, а именно, с целью размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Данным проектом межевания территории, установление публичных сервитутов не предусмотрено.

Данным проектом межевания территории, предусмотрено установление сервитутов на земельные участки с целью прохода или проезда через земельные участки.

Таблица №5

Ведомость устанавливаемых сервитутов

№ сервитута на плане	Кадастровый или условный номер земельного участка на который устанавливается	Цель установления сервитута	Площадь сервитута, м ²	Примечание
----------------------	--	-----------------------------	-----------------------------------	------------

	сервитут			
C1	74:33:0212004:52:3У1	Проход или проезд через земельный участок	726	
C2	74:33:0212004:92:3У2	Проход или проезд через земельный участок	574	
C43	74:33:0212004:43	Проход или проезд через земельный участок	55	
C3	74:33:0212004:69:3У3	Проход или проезд через земельный участок	510	
C4	74:33:0212004:62:3У4	Проход или проезд через земельный участок	565	
C5	74:33:0212004:21:3У5	Проход или проезд через земельный участок	988	
C6	74:33:0212004:51:3У6	Проход или проезд через земельный участок	587	
C2690	74:33:0212004:2690	Проход или проезд через земельный участок	59	
C7	74:33:0212004:63:3У7	Проход или проезд через земельный участок	595	
C8	74:33:0212004:50:3У8	Проход или проезд через земельный участок	644	
C9	74:33:0212004:50:3У9	Проход или проезд через земельный участок	526	
C10	74:33:0212004:64:3У10	Проход или проезд через земельный участок	689	
C11	74:33:0212004:33:3У11	Проход или проезд через земельный участок	833	
C12	74:33:0212004:76:3У12	Проход или проезд через земельный участок	581	
C13	74:33:0212004:77:3У13	Проход или проезд через земельный участок	501	
C14	74:33:0212004:78:3У14	Проход или проезд через земельный участок	236	
C45	74:33:0212004:45	Проход или проезд через земельный участок	709	
C34	74:33:0212004:34:3У21	Проход или проезд через земельный участок	656	

4. 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 и муниципальных нужд

Данным проектом межевания предусмотрено образование земельного участка, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд.

№№ участков	Территориальная зона	Код по классификатору	Вид разрешенного использования земельных участков	Адрес (местоположение)	Площадь, м2	Способ образования земельных участков
ЗУ19	Ж-2	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования (основной вид разрешенного использования)	Челябинская область, г. Магнитогорск	1389	Земельный участок образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

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

Таблица 6

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

Площадь – 16,3461 га		
№	X	Y
1	411104,69	1361613,49
2	411108,18	1361847,68
3	410421,92	1361863,37
4	410419,23	1361621,01

6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

Таблица №7

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2022 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	16,3461	16,3461
2	Территории, подлежащие межеванию	"-	-	8,3441
	В том числе:			
	территории жилой застройки	"-	-	-
	из них:			
	территории многоэтажной застройки	"-	-	1,125
	территории 4 - 5 этажной застройки	"-	-	5,857
	территории малоэтажной застройки	"-	-	-
	в том числе:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	"-	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	"-	-	-
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	"-	-	-
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения и объектов транспортной инфраструктуры	"-	-	1,2232
	территории промышленной и коммунально-складской застройки	"-	-	-
	территории общего пользования	"-	-	0,1389
3	Территории, не подлежащие межеванию	"-	-	8,002
	В том числе:			
	зеленые насаждения общего пользования	"-	-	-
	улицы, дороги, проезды, площади	"-	-	-
	прочие территории общего пользования	"-	-	-

Приложение № 5
к постановлению администрации города
от 24.09.2022 № 9934-17

