



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.03.2024

№ 1998 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания территории в границах улиц Железняка, проезд Яркий, улиц Щербакова, Киевская

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «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 Магнитогорска от 14.08.2023 №8380-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания территории в границах улиц Железняка, проезд Яркий, улиц Щербакова, Киевская», оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания территории в границах улиц Железняка, проезд Яркий, улиц Щербакова, Киевская, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 26.01.2024 №8, с учетом протокола общественных обсуждений от 22.02.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 22.02.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.02.2024 №19, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания территории в границах улиц Железняка, проезд Яркий, улиц

Щербакова, Киевская района, шифр: ПГ-23-1290, выполненную ООО «ГРАДЬ», в составе:

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

2) чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000 согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

4) чертеж межевания территории М 1:1000 согласно приложению №4 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Болкун Н.И.):

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

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

3. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Исполняющий обязанности
главы города Магнитогорска



М.В. Москалев

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ - 2, ПУ, СВСиМП, ООО «ГРАДЬ», МКУ «УКС»
еф

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

Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 14.08.2023 №8380-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания территории в границах улиц Железняк, проезд Яркий, улиц Щербакова, Киевская»

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

- установление элемента планировочной структуры;
- отмена и установление красных линий и линий регулирования застройки с учетом проектируемого объекта;
- размещение объекта капитального строительства на образуемом земельном участке;
- размещение объектов на земельных участках 74:33:1306001:7216 (на плане 6), 74:33:1306001:7217 (на плане 2) и 74:33:1306001:5986 (на плане 3)

В соответствии с генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в левобережной части г. Магнитогорска.

Границами проектируемой территории являются:

- с северо-западной стороны – проезд Яркий;
- с северной стороны – ул. Киевская, пер. Доватора, ул. Софьи Перовской, пер. Вахтангова, ул. Щербакова;
- с северо-восточной стороны – пер. Армении;
- с южной стороны – ул. Железняк;

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1306001, 74:33:1303001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **9,6577 га.**

Основные параметры планируемой застройки на образуемом земельном участке

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно ПЗиЗ (для зоны Ц-9)

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка -85 %;
- Коэффициент плотности застройки – 2,4;
- Озеленение территории – не менее 15 % от площади земельного участка;

Проектируется объект капитального строительства на образуемом земельном участке см. табл.3 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений».

Предельные параметры застройки образуемого земельного участка (участок находится в зоне Ц-9):

- Процент застройки в границах земельного участка – 22,2 %
- Коэффициент плотности застройки – 0,22
- Озеленение территории – 60 %

Данным проектом планировки территории устанавливаются новые красные линии с учетом существующих красных линий

В границах проектирования линии регулирования застройки установлены на расстоянии 3 м от красной линии в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска:

- пр-зд Яркий- улица местного значения-3 м;
- ул. Киевская – улица местного значения – 3м
- пер. Доватора – улица местного значения-3м;
- ул. Софьи Перовской – улица местного значения -3м;
- пер. Вахтангова – улица местного значения -3м;
- ул. Щербакова -улица местного значения – 3м;

Зоны с особыми условиями использования территории

Санитарные разрывы

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Расстояние от площадок сбора ТКО должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров 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 (согласно санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3.684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"(с изменениями и дополнениями) п.4).

Охранные зоны инженерных сетей и объектов

- от подземной линии электропередач 0,4кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от подземной линии электропередач 10кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 10кВ – 10м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от подземного газопровода - 4м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г)

- от подземной теплотрассы - охранный зона теплотрасс 3м (в свету) (Согласно Приказа Минстроя России от 17.08.1992г №197 о "Тепловых правилах охраны коммунальных тепловых сетей). Расстояние от теплотрассы 2Ду-300мм до фундаментов зданий и сооружений -2м (Согласно СП 124.13330.2012 "Тепловые сети").

- для водопровода и канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- для канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- для ливневой канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- от подземного кабеля сети связи - 3м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Трансформаторная подстанция (ТП) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018).

Зоны подтопления и затопления территории

Проектируемая территория не попадает в зону подтопления реки Урал и других водных объектов.

Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Таблица 1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	96577	100
1.1	Площадь проектируемой территории в границах жилой зоны	15909	16,4
1.2	Площадь проектируемой территории в границах общественно-деловой зоны	80668	83,6
Общественно-деловые зоны			
2	Площадь застройки	5298,45	5,5
Жилые зоны			
	Площадь застройки	432,8	0,44
Для обеих зон			
3	Площадь покрытий	11437,41	11,8
4	Площадь озеленения	79909,94	82,7
Общественно-деловые зоны			
5	Плотность застройки	3044,7 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,07	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,30	-
Жилые зоны			
8	Плотность застройки	816,1	-
9	Коэффициент застройки территории	0,03	-
10	Коэффициент плотности застройки территории	0,08	-

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

Общественно-деловые зоны

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории.

Коэффициент застройки территории в проекте рассчитан по формуле:

$$5298,45 \text{ м}^2 / 80668 \text{ м}^2 = 0,07$$

Жилые зоны

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории.

Коэффициент застройки территории в проекте рассчитан по формуле:

$$432,8 \text{ м}^2 / 15909 \text{ м}^2 = 0,03$$

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 2.

Таблица 2. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Условные обозначения и номер образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания	Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м2	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	№ на чертеже ОКС	Площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Мин. площадь застройки, м ²	Макс. процент застройки	Максимальная площадь застройки/этажность	Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции	Примечание
.	74:33:1306001:6077	12	КТП - 630 кВА/10/0,4 кВ	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, п Димитрова, в районе ул Смирнова	Ц-9	Предоставлен не коммунальных услуг	3.1.1	1	.	КТП 74:33:1306001:6520	7,15	85	.	9.6	Суш.
.	74:33:1306001:7216	596	строительство индивидуального жилого дома	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Киевская, напротив жилого дома №53	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	.	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	119	20	119/3	.	Проект.
.	74:33:1306001:7217	597	строительство индивидуального жилого дома	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Киевская, напротив жилого дома №53	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2	.	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	119	20	119/3	.	Проект.

	74:33:1306001:5086	974	для строительства индивидуального жилого дома	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Киевская, 10	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2,1	3		Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	194,8	20	194,8/3		Проект.
ЗУ1					Ц-9	*Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3,5,1	4	23500	Общеобразовательная школа	522,5	85	6136,4		Проект.
						Предоставление коммунальных услуг	3,1,1	5		Котельная	46,8				Проект.
ЗУ2					Ц-9	Предоставление коммунальных услуг	3,1,1	6	113,5	ТП	22,0	85			Проект.
ИТОГО											5731,25				

* разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в отношении объектов капитального строительства и земельных участков, предусмотренных документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в соответствии с действующим законодательством

Благоустройство и озеленение территории

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории для общеобразовательной школы. В благоустройство территории входят:

- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- создание площадки (места) накопления твердых коммунальных отходов;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

Сеть улиц и дорог

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

По улице Щорса размещена существующая остановка общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 300-500 м.

Внесение изменений в улично-дорожную и пешеходную сеть проектом не предусматривается.

Для проектируемого объекта в проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство и тротуары вдоль проезжей части уличной сети. Внесение изменений в улично-дорожную и пешеходную сеть проектом не предусматривается.

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

Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного хранения автомобилей вдоль образуемого земельного участка за его пределами из расчета вместимости объекта капитального строительства. Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с СП 251.1325800.2016 п.6.4.2 (ред. от 23.12.2022)

Расчет машиномест временного хранения легковых автомобилей для проектируемого объекта (на плане 4):

-5 машиномест из расчета 1 место на 100 обучающихся для родителей, согласно СП 251.1325800.2016 п.6.4.2 (ред. от 23.12.2022)

Проектом предусматривается 5 машиномест временного хранения легковых автомобилей для сотрудников.

Предусмотрены машиноместа для временного хранения легковых автомобилей для МГН. На образуемом земельном участке размещено 1 машиноместо, согласно СП 251.1325800.2016 п.6.4.2 (ред. от 23.12.2022)

Инженерные сети

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

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение

Проектные решения

Снабжение хозяйственно-питьевой водой общеобразовательной школы (на плане 4) предусматривается от существующего водопровода условным диаметром 150 мм, проходящего с юго-западной стороны вдоль существующего проезда.

Наружные сети хозяйственно-питьевого водопровода из полиэтиленовых труб (ГОСТ 18599-2001) марки «питьевая» укладываются в сухих грунтах на песчаном основании h=0,10 м.

Проектом предусмотрено подключение общеобразовательной школы к сетям водоснабжения согласно письма (о предоставлении информации) № 01-11/5234 от 17.07.2023г. с улицы Железняк.

Наружное пожаротушение предполагается осуществлять через пожарные гидранты, располагаемые на кольцевом водопроводе и перемычках. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Проектом предусматривается подключение индивидуальной жилой застройки (на плане 2,3,6) от существующего водопровода условным диаметром 100 мм, проходящего по улице Киевская.

Водоотведение

Проектные решения

Отвод бытовых стоков от проектируемой общеобразовательной школы осуществляется в централизованную сеть бытовой канализации с учетом перекачивающей канализационной насосной станции (КНС)

Проектируемая наружная сеть бытовой канализации прокладывается с улицы Бибишева.

Проектом предусмотрено подключение общеобразовательной школы к сетям водоотведения, согласно письма (о предоставлении информации) № 01-11/5234 от 17.07.2023.

Отвод дождевых и талых вод с кровли проектируемого здания предусматривается наружным организованным водостоком.

Проектом не предусмотрено подключение индивидуальной жилой застройки в централизованную сеть бытовой канализации. Водоотведение от жилых домов (на плане 2,3,6) осуществляется в герметизированные септики.

Теплогазоснабжение

Проектные решения

Данным проектом предусмотрено подключение общеобразовательной школы к сетям газоснабжения согласно ТУ №1820 от 26.09.2023 с ул. Железняк. Подключение возможно от газопровода высокого давления Р=0,6Мпа в районе ул. Железняк. На территории школы проектируется газовая котельная. Техническая возможность транспортировки природного газа по промышленному газопроводу ГРС 3-ПАО «ММК» в количестве 130 м³/час (0,312 млн. м³/год) для газоснабжения локального источника теплоснабжения школы подтверждается с выполнением следующих мероприятий:

1. Предусмотреть проектом у потребителя установку узла учета расхода природного газа в соответствии с «Правилами учета газа», интегрированного в АСУ «Энергоучет» ПАО «ММК», согласовать с ЦЭТЛ ПАО «ММК»

2. Проект на узел учета природного газа, акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности, расчет потерь природного газа от зоны балансового разграничения до узла учета газа, выполненный в соответствии с действующим законодательством, согласовать с ЦЭСТ ПАО «ММК»

Согласно письму ПАО «ММК» №УГЭ-36/1044 от 23.10.2023

Электроснабжение

Существующая ситуация

В границах проектируемой территории расположена КТП на участке с кадастровым номером 74:33:1306001:6077.

Проектные предложения

Электроснабжение общеобразовательной школы предусмотрено от проектируемой трансформаторной подстанции 10/0,4кВ.

Проектом предусмотрено подключение общеобразовательной школы к сетям электроснабжения, согласно ТУ №03/7096 от 27.12.2023

Характеристика объекта:

1. Максимальная мощность – 356 кВт;
2. Уровень напряжения – 0,4 кВ;

3. Категория надежности электроснабжения – II (вторая)

4. Мероприятия, осуществляемые сетевой организацией, в рамках исполнения технических условий при заключении договора об осуществлении технологических присоединений в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств юридических и физических лиц к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 861 от 27.12.2004
Выполнение строительно-монтажных работ по строительству трансформаторных подстанций (ТП) с уровнем напряжения 10/0,4кВ, за исключением (РТП).

Сети связи

Проектное решение

Проектируемые сети связи на рассматриваемой территории расположены по проектируемым столбам наружного освещения, согласно ТУ №01/17/19662/23

Точка подключения – проектируемая кабельная опора на границе земельного участка с прокладкой магистрального участка волоконно-оптической линии связи (ВОЛС)

Максимальная скорость доступа 100 Мбит/с

Санитарная очистка территории

На территории проектируются площадки контейнеров для сбора ТКО.

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

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

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

Твердые коммунальные отходы (ТКО) - пищевые отходы, стекло, кожа, резина, бумага, отходы от текущего ремонта, дерево, текстиль, упаковочный материал, комнатный смет, т.е. отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

К ТКО, входящим в норму накопления и удаляемым специализированным транспортом, 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 К, СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»
(утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022)

Количество коммунальных отходов для школы определяется по расчету:

Норма сметы с 1 кв.м твердых покрытий улиц:

Расчет: $5 * 4054,16 = 20270,8$ кг/год

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 140 000 кг/год

Расчет: 280 кг/год * 500 чел. = $140 000$ кг/год

Крупногабаритные отходы (КО) - 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.

На проектируемой территории предусмотрена 1 площадка сбора ТКО с двумя контейнерами объемом по 0,75 м³ каждый. Проектом предусмотрены площадки для сбора мусора в радиусе пешего доступа 100 м

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно

Согласно СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению

санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и защитным ограждением по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 3.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	9,6577	9,6577
1.2	Жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)			
	Зона индивидуальной жилой застройки	м2	15909	15909
1.3	Общественно-деловые зоны			
	Зона технопарка	"-	80668	80668
1.4	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	"-	-	-
	земли муниципальной собственности	"-	-	-
	земли частной собственности	"-	-	-
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов (максимальная)	м2 общей площади	-	1298,4
3.2	Плотность застройки	м2/га	-	816,1
3.3	Коэффициент застройки	м2	-	0,03
3.4	Коэффициент плотности застройки	м2	-	0,08
3.5	Средняя этажность застройки	этаж	-	1-3
4	Общественно-деловые зоны			
4.1	Общая площадь общественных объектов (максимальная)	м2 общей площади	7,15	24554,6
4.2	Плотность застройки	м2/га	0,74	3044,7
4.3	Коэффициент застройки	м2	0,00007	0,07
4.4	Коэффициент плотности застройки	м2	0,00007	0,30
4.5	Средняя этажность застройки	этаж	1	1-4

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается освоение территории в один этап.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства разработанном на дальнейших стадиях проектирования.

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

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

1. Комплексная оценка территории

Современное использование территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется согласно постановлению администрации г. Магнитогорска от 14.08.2023 №8380-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания территории в границах улиц Железняк, проезд Яркий, улиц Щербакова, Киевская»

В соответствии с Генеральным планом и картой транспортной инфраструктуры, проектируемая территория расположена в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска. Площадь территории в границах проектирования составляет 9, 6577 га.

Границами проектируемой территории являются:

- с северо-западной стороны – проезд Яркий;
- с северной стороны – ул. Киевская, пер. Доватора, ул. Софьи Перовской, пер. Вахтангова, ул. Щербакова.

На территории присутствуют зелёные насаждения.

В настоящее время территория проектирования не застроена.

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

- сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ;
- водопровод;
- газопровод.

Таблица 1. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Условные обозначения и номер образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания	Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	№ на чертеже ОКС	Площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Мин. площадь застройки, м ²	Макс. процент застройки	Максимальная площадь застройки/этажность	Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции	Примечание
.	74:33:1306001:6077	12	КТП - 630 кВА/10/0,4 кВ	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзеский, п Димитрова, в районе ул Смирнова	Ц-9	Предоставлен не коммунальных услуг	3.1.1	1	.	КТП 74:33:1306001:6520	7,15	85	.	9,6	Сущ.
.	74:33:1306001:7216	596	строительство индивидуального жилого дома	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Киевская, напротив жилого дома №53	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	.	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	119	20	119/3	.	Проект.
.	74:33:1306001:7217	597	строительство индивидуального жилого дома	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Киевская, напротив жилого дома №53	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2	.	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	119	20	119/3	.	Проект.

	74:33:1306001:5986	974	для строительства индивидуального жилого дома	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Киевская, 10	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2,1	3		Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	194,8	20	194,8/3		Проект.
ЗУ1					Ц-9	*Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3,5,1	4	23500	Общеобразовательная школа	522,5	85	6136,4		Проект.
						Предоставление коммунальных услуг	3,1,1	5		Котельная	46,8				Проект.
ЗУ2					Ц-9	Предоставление коммунальных услуг	3,1,1	6	113,5	ТП	22,0	85			Проект.
ИТОГО											5731,25				

* разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в отношении объектов капитального строительства и земельных участков, предусмотренных документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в соответствии с действующим законодательством

Существующее градостроительное зонирование

Согласно карты градостроительного зонирования территории ПЗиЗ г. Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского Собрания депутатов Челябинской области от 17. 09. 2008 г. №125 (в редакции решения МГСД от 31.10.2023 №160), территория в границах проектирования расположена в пределах следующих территориальных зон:

1. Общественно-деловые зоны:

- Ц-9 (Зона технопарка). Зона технопарка выделена для формирования территории, имеющей важное научно-производственное значение.

2. Жилые зоны

- Ж-4 (Зона индивидуальной жилой застройки). Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг.

В целом, функциональное зонирование совпадает с градостроительным.

Существующие зоны с особыми условиями использования территории

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

Территория не попадает в установленные территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти границы зон с особыми условиями использования территории (согласно данным ЕГРН).

Землеустройство территории

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

Границы земельных участков отображены на чертеже №ПГ-23-1290 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории». Распределение территории по формам собственности приведено в Таблице №2.

Таблица №2 выполнена на основании кадастрового плана территории, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, а также на основании сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

В границах проектирования корректируются красные линии.

Таблица № 2

Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий		
№	х	у
1	415545,37	1370928,23
2	415548,78	1370915,50
3	415780,46	1371031,69
4	415774,51	1371043,68

Таблица №3

Распределение территории по формам собственности

№ на	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования согласно сведениям	Форма собственности
------	-------------------	-------	-------------------------	---	---------------------

плане	з.у.			ЕГРН	
1	74:33:1306001:5986	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Киевская, 10	974	Для строительства индивидуального жилого дома	
2	74:33:1306001:7217	Челябинская область, г Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул Киевская, напротив жилого дома №53	597	строительство индивидуального жилого дома	Частная соб- ственность
3	74:33:1306001:7216	Челябинская область, г Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул Киевская, напротив жилого дома №53	596	строительство индивидуального жилого дома	Частная соб- ственность
4	74:33:1306001:6077	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, п. Димитрова, в рай- оне ул. Смирнова	12	КТП - 630 кВА/10/0,4 кВ	Частная соб- ственность

2. Основные положения проекта межевания территории

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

Ж-4 - Зона индивидуальной жилой застройки:

Минимальный процент застройки: не установлен;

Максимальный процент застройки: в границах земельного участка – 20%;

Коэффициент плотности застройки: 0,4;

Минимальная площадь земельного участка:

- для отдельно стоящего односемейного дома - 400 кв. м.;

- для одного жилого блока блокированного дома – 130 кв. м.;

- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом - не подлежит установлению.

Максимальная площадь земельного участка:

- для отдельно стоящего односемейного дома на территории существующей индивидуальной жилой застройки - 2000 кв. м.;

- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом - не подлежит установлению.

Ц-9- Зона технопарка:

Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га;

Максимальная площадь земельного участка – 5 га;

Минимальный процент застройки – не установлен;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 85%;

Коэффициент плотности застройки - 2,4.

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

Проектируемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1306001

Перечень образуемых земельных участков приведен в Таблице №3 «Ведомость образуемых земельных участков». образуемый земельный участок отображен на чертеже ПГ-23-1290 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории».

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

- границы территории межевания;
- красные линии, подлежащие установлению и отмене проектом межевания территории;
- границы земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет;
- граница образуемого земельного участка;
- здания и сооружения;

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.

Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности согласно п.1 ст.11.2 ЗК РФ

3.1 Образование земельного участка

Образование ЗУ1 из земель неразграниченной государственной собственности согласно п.1 ст. 11.2 ЗК РФ

Площадь образуемого земельного участка ЗУ1= 23500 м²

Образование ЗУ2 из земель неразграниченной государственной собственности согласно п.1 ст. 11.2 ЗК РФ

Площадь образуемого земельного участка ЗУ2= 113,5м²

Площади существующих, образуемого земельного участка см. графическую часть проекта межевания территории л.1 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории» и Таблицу №3 текстовой части проекта межевания территории.

Таблица №4

Ведомость образуемых земельных участков

образуемого земельного участка на чертеже	Кадастровый номер земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Адрес земельного участка	Площадь зу, согласно сведениям ЕГРН, м ²	Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с данным и ЕГРН	Способ образования земельного участка	Образуемая площадь земельного участка, м ²	Код по классификатору	Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с ПЗиЗ (согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков
-	-	-	-	-	Образование ЗУ1 из земель неразграниченной государственной собственности согласно п.1 ст. 11.2 ЗК РФ	23500	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
-	-	-	-	-	Образование ЗУ2 из земель неразграниченной государственной собственности согласно п.1 ст. 11.2 ЗК РФ	113,5	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг

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

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

Площадь – 9,6577 га		
№	X	Y
1	415557.36	1370855.11
2	415811.65	1370984.44
3	415714.31	1371165.33
4	415795.57	1371206.75
5	415760.62	1371274.56
6	415848.00	1371322.10
7	415807.46	1371398.30
8	415653.82	1371335.63
9	415625.39	1371282.04
10	415508.41	1371054.60

5 Координаты поворотных точек, образуемого земельного участка
Таблица координат характерных точек границ земельного участка

:ЗУ1

Площадь – 23500 м ²		
№	х	у
1	415564,46	1370867,12
2	415525,57	1371018,72
3	415647,52	1371081,51
4	415715,89	1370943,15

:ЗУ2

Площадь – 113,5 м ²		
№	х	у
1	415738.23	1370954.12
2	415733.25	1370964.13
3	415724.11	1370959.59
4	415729.09	1370949.58

