



УАП

# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.11.2023

№ 12182 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, проекта межевания в районе пересечения шоссе Космонавтов и шоссе Холмогорское

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 15.11.2021 №12491-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, проекта межевания в районе пересечения шоссе Космонавтов и шоссе Холмогорское», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.11.2021 №129 (в редакции постановления от 24.11.2021 №12846-П, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 27.11.2021 №133), оповещением администрации города Магнитогорска о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, проектом межевания в районе пересечения шоссе Космонавтов и шоссе Холмогорское, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 06.10.2023 №113, с учетом протокола общественных обсуждений от 03.11.2023 и заключения о результатах общественных обсуждений от 03.11.2023, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 03.11.2023 №125, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

## ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, проект межевания в районе пересечения шоссе Космонавтов и шоссе Холмогорское, шифр: ПГ-22-676, выполненную ООО «ГрадЪ», 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. Разбивочный чертеж красных линий 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. Чертеж сервитутов М 1:1000 согласно приложению №5 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.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О  
ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории.**

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 15.11.2021 №12491-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-п, проекта межевания в районе пересечения шоссе Космонавтов и шоссе Холмогорское», постановление администрации г. Магнитогорска от 24.11.2021 №12846-П «О внесении изменений в постановление администрации города от 15.11.2021 №12491-П.

Цель проекта планировки территории: выделение элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения и характеристик объектов капитального строительства, определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков.

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

- Выделение элементов планировочной структуры (а) – установление, изменение линий регулирования застройки; б) – установление границ территории общего пользования);
- Уточнение транспортных связей;
- Проработка поперечных профилей улиц с учетом элементов инженерной инфраструктуры;
- Определение границ зон планируемой реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 74:33:1342001:85 в границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:1342001:73;
- Процент застройки фактический (по состоянию на 2023 год) 2%;
- Процент застройки после реконструкции (планируемый) 20%;
- Коэффициент плотности застройки 0,3;
- Определение характеристик планируемого развития территории.

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

Границами проектируемой территории являются:

- с восточной стороны – шоссе Холмогорское;
- с западной стороны – территория свободная от застройки;
- с северной стороны- шоссе Космонавтов;
- с южной стороны – нежилая застройка.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1342001.

Площадь территории в границах проектирования составляет 2,5399 га.

**2. Градостроительный регламент**

**Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 1. Виды и состав территориальных зон в границах проектирования.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
P-1	Зона зеленых насаждений общего пользования

### 3. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений.

Планируется реконструкция объекта капитального строительства – магазина на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1342001:26 см. табл.3 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений».

Данным проектом демонтаж существующих объектов капитального строительства не предусмотрен.

Таблица 2. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

74:33:1342001:73	74:33:1342001:26	Кадастровый номер земельного участка
505,00	782,00	Площадь з.у., м <sup>2</sup>
Магазины	Магазины	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости
Челябинская Область, Городской Округ Магнитогорский, Город Магнитогорск, Шоссе Космонавтов 70	Челябинская область, г. Магнитогорск, ш. Космонавтов 68	Адрес земельного участка
Ц-2	Ц-2	Территориальная зона соответствия с ПЗЗ
Магазины	Магазины	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗЗ г. Магнитогорска
44	44	Код по классификатору
2	1	№ на чертеже ОКС
Магазины, аптеки, 74:33:1342001:85	Магазины, аптеки	Наименование расположенного на кадастровый номер ОКС, адрес
100,0	157,0	Площадь застройки, м <sup>2</sup>
20	-	Процент застройки проект.
95,0	150,0	Площадь общая
0,19	0,19	Плотность застройки м <sup>2</sup> /га
15	15	Процент озеленения з.у.
1	1	Этажность
Реконструируемая	Существующая	Существующая/ранее проектируемая/проектируемая
85	85	Процент застройки макс.
2	21	Процент застройки сущ.
20	85	Процент застройки в случае реконструкции
		Площадь застройки минимальная
100,0	665,0	Площадь застройки максимальная м <sup>2</sup>

74:33:1342001:18	74:33:1342001:78	74:33:1342001:62
3789,00	1450,00	1618,00
Для размещения на территории административного здания промышленности	Магазины	Для эксплуатации стачкованной автопарковочной станции
Челябинская область, г. Магнитогорск	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, шоссе	Челябинская область, г Магнитогорск, ш Космонавтов, 66
Ц-2	Ц-2	Ц-2
Предпринимательство	Магазины	Предпринимательство
4,0	4,4	4,0
5	4	3
Объект предпринимательской деятельности	Магазины, аптеки, 74:33:1342001:174	Объект предпринимательской деятельности
310,0	262,0	80,0
-	-	-
290,0	237,0	75,0
0,0 7	0,1 6	0,0 4
15	15	15
1	1	1
Существующая	Существующая	Существующая
85	85	85
8	18	5
85	85	85
3220,0	1230,0	1370,0

Итого	74:33:1342001:53	74:33:1342001:77	74:33:1342001:54
	602,00	1809,00	484,00
	Расширение магазины	Магазины	Размещение трансформаторной подстанции
	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе шоссе Холмогорское, 3	Челябинская область, г Магнитогорск, ш Космонавтов, 66	Челябинская область, г. Магнитогорск
	Ц-2	Ц-2	Ц-2
	Магазины	Магазины	Коммуналь- ное обслужива- ние
	4,4	4,4	3,1
	-	-	6
	-	-	Трансформаторные подстанции
	944,00	-	35,0
-	-	-	
877,00	-	30,0	
-	-	0,0	
-	-	-	
-	-	1	
-	-	Существующая	
85	85	85	
8	8	7	
85	85	85	
-	-	-	
511,0	1537,0	410,0	

**Примечание:**

В границах проектирования линии регулирования застройки установлены на расстоянии 6 м от красной линии в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска:

- шоссе Холмогорское магистральная дорога регулируемого движения (второстепенные) -6 м;

- шоссе Космонавтов магистральная дорога регулируемого движения (основные) – 6м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимой реконструкции зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.

Вдоль шоссе Холмогорское устанавливается красная линия.

**Показатели использования территории:**

Площадь территории в границах составляет **2,5399 га**.

Показатели использования территории определены по объемам чертежей опорного плана и основного чертежа.

Показатели использования территории представлены в таблице 4. Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей застройки:

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Коэффициент плотности застройки:

$$877 \text{ м}^2 / 25399 \text{ м}^2 = 0,03 \text{ м}^2/\text{га}$$

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

Коэффициент застройки территории:

$$944 \text{ м}^2 / 25399 \text{ м}^2 = 0,04 \text{ м}^2$$

- коэффициент застройки – отношение суммы площадей зданий, которые можно разместить на территории земельного участка к площади земельного участка.

**Таблица 3. Баланс проектируемой территории**

№	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	25399	100
2	Площадь застройки	944,00	3,7
3	Площадь покрытий	1617,00	6,4
4	Площадь озеленения	22838,00	89,9
6	Коэффициент застройки территории	0,04	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,03	-

**4. Сеть улиц и дорог.****Транспортная доступность проектируемой территории****Общественный пассажирский транспорт***Существующее положение*

Основными видами транспорта для пассажирских внутривозрастных связей является рейсовый (маршрутный) автобус, и маршрутное такси.

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

*Маршрутное такси и автобус*

Маршрутная сеть автобусного транспорта предусмотрена по существующей магистральной сети и по улицам местного значения. По шоссе Космонавтов и шоссе Холмогорское размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 500 м.

Изменения в существующей улично-дорожной сети не предусмотрены.

Предусмотрено устройство пешеходной зоны вдоль шоссе Холмогорское и шоссе Космонавтов. Проектные решения отражены в материалах по обоснованию графической части проекта планировки территории.

Въезд на территорию проектирования осуществляется с шоссе Холмогорское и шоссе

Космонавтов.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

#### **Велосипедное движение**

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

#### *Проектное предложение*

#### **Пешеходное движение**

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая тротуары вдоль проезжей части уличной сети для проектируемой и существующей застройки.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- шоссе Космонавтов – 2,5 м;
- шоссе Холмогорское – 2,5 м.

#### **Расчет гостевых автостоянок**

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного хранения автомобилей в границах проектирования для существующей и реконструируемой застройки.

- Расчетное количество машино-мест для реконструируемого магазина составляет 3, из них одно машино-место для МГН (из расчета 3-4 машино-места на 100 метров торговой площади). Расчет выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (табл. 5 МНГП в редакции от 24 февраля 2015 г.). Торговая площадь объекта – 95 кв.м. Размещение на земельной участке с кадастровым номером 74:33:1342001:73;

- Расчетное количество машино-мест для существующего магазина составляет 3, из них одно машино-место для МГН (из расчета 3-4 машино-места на 100 метров торговой площади). Расчет выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (табл. 5 МНГП в редакции от 24 февраля 2015 г.). Торговая площадь объекта – 100 кв.м. Размещение на земельной участке с кадастровым номером 74:33:1342001:26;

- Расчетное количество машино-мест для существующего объекта предпринимательской деятельности составляет 3, из них одно машино-место для МГН (из расчета 3-4 машино-места на 100 метров общей площади). Расчет выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования для офисных зданий (табл. 5 МНГП в редакции от 24 февраля 2015 г.). Общая площадь объекта – 75 кв.м. Размещение на земельной участке с кадастровым номером 74:33:1342001:62;

- Расчетное количество машино-мест для существующего магазина составляет 6, из них два машино-места для МГН (из расчета 3-4 машино-места на 100 метров торговой площади). Расчет выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (табл. 5 МНГП в редакции от 24 февраля 2015 г.). Торговая площадь объекта – 200 кв.м. Размещение на земельной участке с кадастровым номером 74:33:1342001:78;

- Расчетное количество машино-мест для существующего объекта предпринимательской деятельности составляет 9, из них два машино-места для МГН (из расчета 3-4 машино-места на 100 метров общей площади). Расчет выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования для офисных зданий (табл. 5 МНГП в редакции от 24 февраля 2015 г.). Общая площадь объекта – 290 кв.м. Размещение на земельной участке с кадастровым номером 74:33:1342001:18.

#### **Благоустройство и озеленение территории**

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

- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- создания площадки (места) накопления твердых коммунальных отходов;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

### **5. 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.

#### **Определены охранные зоны инженерных сетей:**

- 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 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);

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство» отступ от фундаментов зданий и сооружений составляет:

- для водопровода и канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

#### **Определены расстояния от следующих объектов:**

- для площадок сбора ТКО определено расстояние, которое 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 2.1.3684-21 "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").

- 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).

### **6. Инженерные сети**

#### **Водоснабжение и водоотведение**

##### *Существующее положение*

В границах проектируемой территории отсутствует централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения.

##### *Проектные решения*

Данным проектом не предусмотрено проектирование сетей хозяйственно-питьевого водоснабжения. Для реконструируемого объекта предполагается использование привозной бутилированной воды.

##### **Водоотведение**

*Существующее положение*

В границах проектируемой территории существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации отсутствуют. Отведение сточных вод предусматривается за счет существующих септиков. Септики предусмотрены для существующей застройки (объекты №1,3,4,5 по ведомости зданий, сооружений и земельных участков). Для реконструируемого объекта предполагается использование биотуалета.

*Проектные решения*

Данным проектом не предусмотрено проектирование сетей водоотведения.

**Теплогазоснабжение***Существующее положение*

Существующие газовые сети в границах проектируемой территории отсутствуют. Реконструируемая застройка не подключается к сетям теплогазоснабжения так как в качестве теплоносителя планируется использование электрического оборудования (электрический котел).

*Проектные решения*

Данным проектом не предусмотрено проектирование сетей газоснабжения.

**Электроснабжение***Существующая ситуация*

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

Потребителями электроэнергии являются общественные здания и наружное освещение улиц и проездов.

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети электроснабжения в рамках существующей застройки. Реконструируемая застройка подключена к сетям электроснабжения от ВЛ 0,4 кВ.

*Проектные предложения*

Данным проектом не предусмотрено проектирование сетей электроснабжения.

**7. Санитарная очистка территории**

В настоящее время производится 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.

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.

Нормы накопления ТКО образуются от учреждений и предприятий общественного назначения.

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

Количество коммунальных отходов определяется по расчету:

Норма смета с 1 кв.м твердых покрытий улиц:

Расчет:  $5 * 1617,00 = 8085,00$  кг/год

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 8085 кг/год.

Так как проектируемая территория не относится к жилым зонам - крупногабаритные отходы (КО) отсутствуют.

На территории микрорайона предусмотрены 4 площадки сбора ТКО с двумя контейнерами объемом по 0,75 м<sup>3</sup> каждый.

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно

### 8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 4.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок 2023 г.
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	2,5399	2,5399
1.2	Рекреационных зон:			
	Зона зеленых насаждений общего пользования	га	0,51	0,51
1.3	Общественно-деловых зон:			
	Зона обслуживания и деловой активности местного значения	га	2,0299	2,0299
1.4	Зоны рекреационного назначения			
	Зона зеленых насаждений	м <sup>3</sup>	22653,20	22838,00
1.5	Коэффициент застройки	-"-	0,03	0,04
1.6	Коэффициент плотности застройки	-"-	0,02	0,03
1.7	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"-	-	-
	земли муниципальной собственности	-"-	-	-
	земли частной собственности	-"-	-	-
	земли, государственная собственность на которые не разграничена	-"-	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Нежилая застройка			
3.1	Общая площадь зданий, в том числе:	м <sup>2</sup> общей площади	790,50	877,00
3.2	Коэффициент плотности застройки	-	0,03	0,03
3.3	Коэффициент застройки территории	-	0,04	0,04
3.4	Средняя этажность застройки	этаж	1	1
3.5	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	853,50	944,00
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:			
4.1.1	- улицы местного значения	км	-	-
4.1.2	- проезды	км	-	-
4.1.3	- магистральные дороги регулируемого движения (второстепенные)	км	0,20	0,20
4.1.4	- магистральные дороги регулируемого движения (основные)	км	0,18	0,18

## ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территория проектирования планируется осваивать в одну очередь инвестиционного развития.

Очередь инвестиционного развития включает в себя:

1. Выполнение подготовительных работ для реконструируемой застройки: выполнение вертикальной планировки.
2. Реконструкция магазина (на плане номер 2).
3. Выполнение работ по благоустройству территории, прилегающей к реконструируемому объекту: оборудование проезжих частей, пешеходной зоны, устройство площадки ТКО.

Этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство общественных зданий предусматривается за счет средств собственника земельного участка.

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



## ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1. Основные положения проекта межевания территории

Проект межевания разработан с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом межевания предусмотрено образование одного земельного участка (ЗУ-1). Образование земельного участка предусмотрено с целью исключения изломанности границ. Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Образование земельных участков путем перераспределения исходного земельного участка с незграниценными землями в соответствии с:

- п/п 2 п.1 ст.39.28 ЗК РФ.

При разработке проекта межевания территорий в границах земельных участков включаются территории:

- под здания и сооружения;
- проездов;
- пешеходных тротуаров и проходов к зданиям;
- открытых площадок для временного хранения автомобилей;
- озеленения.

1. Предусматривается образование земельного участка: ЗУ-1. Участок ЗУ-1 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1342001:26 (в собственности Степанова А.А.) с незграниценными землями.

Площадь образуемого земельного участка: ЗУ1= 1021,00 кв.м.

Земельный участок образуется с целью:

- 1) исключения изломанности границ земельного участка;
- 2) исключение вклинивания, вкрапливания и чересполосицы.

Вид разрешенного использования земельного участка - магазины/ 4.4.

Также проектом предусмотрено снятие с кадастрового учета земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1342001:36 и 74:33:1342001:38.

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

Границами проектируемой территории являются:

- с восточной стороны – шоссе Холмогорское;
- с западной стороны – территория свободная от застройки;
- с северной стороны- шоссе Космонавтов;
- с южной стороны – нежилая застройка.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1342001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **2,5399 га.**

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 1. Виды и состав территориальных зон в границах проектирования.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения

	<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
P-1	Зона зеленых насаждений общего пользования

**Категория земель – земли населенных пунктов.**

Заявителю осуществить постановку участка на кадастровый учет, без доверенности от органов местного самоуправления.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков представлены в таблице 3.

Условные номера образуемых земельных участков указаны на плане межевания территории.

Таблица 2 – Ведомость образуемых земельных участков.

Условный номер земельного участка	Категория земель	Местоположение земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)/код по классификатору	Объект капитального строительства (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Площадь земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, м <sup>2</sup>	Отступ от красных линий, границ земельного участка (величина отступа), м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Возможный способ образования земельного участка
ЗУ-1	Земли населенных пунктов	Челябинская область, г. Магнитогорск, ш. Космонавтов, 68	Магазины/4.4	Магазины, аптеки	1021,00	От боковых и задних границ земельных участков – 3 м	85 %	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:1342001:26 (в собственности с Степанова А.А.) с неразграниченными землями согласно п/л 2 п.1 ст.39.28 ЗК РФ, с целью исключения изломанности границ

**2. Перечень сервитутов**

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

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

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

Зоны действия сервитутов в целях ремонта коммунальных, инженерных и других сетей:

- для кабельных линий электропередачи (ВЛ) по обе стороны от оси кабеля:
- 1 м для КЛ 0,4 кВ.

Площадь – 26,00 м<sup>2</sup>

Таблица координат планируемых границ зон действия сервитута в целях ремонта сетей электроснабжения

### 3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с правилами землепользования и застройки

Таблица 3 Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков
ЗУ-1	Магазины/ 4.4

### 4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

Подготовка Проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков не осуществляется.

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

Таблица 4 координаты границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

№ точки	Координата X	Координата Y
1	406567,52	1368581,15
2	406455,38	1368535,13
3	406398,14	1368520,13
4	406395,08	1368386,43
5	406448,24	1368385,70
6	406521,21	1368347,54

### 6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

Таблица 5.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок 2023 г.
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	2,5399	2,5399
1.2	Территории, подлежащие межеванию	м <sup>2</sup>	1,3351	1,3351

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок 2023 г.
1.3	<b>Рекреационных зон:</b>			
1.4	Зона зеленых насаждений общего пользования	га	0,51	0,51
	<b>Общественно-деловых зон:</b>			
1.3	Зона обслуживания и деловой активности местного значения	га	2,0299	2,0299
	<b>Зоны рекреационного назначения</b>			
1.4	Зона зеленых насаждений	м <sup>2</sup>	22653,20	22838,00
	Коэффициент застройки	-"-	0,04	0,04
1.5	Коэффициент плотности застройки	-"-	0,03	0,03
1.6	<b>Из общей территории:</b>			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"-	-	-
	земли муниципальной собственности	-"-	-	-
1.7	земли частной собственности	-"-	-	-
	земли, государственная собственность на которые не разграничена	-"-	-	-
2	<b>Территории общего пользования</b>			
2.1	Территории общего пользования	га <sup>2</sup>	1,2048	1,2048

