



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.11.2023

№ 12185 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 04.04.2013 №4264-П, и проекта межевания территории в границах улиц Ленинградская, Володарского

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 Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (в редакции от 29.12.2022 №2500), оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 04.04.2013 №4264-П, и проект межевания территории в границах улиц Ленинградская, Володарского, 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 города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 04.04.2013 №4264-П, и проект межевания территории в границах улиц Ленинградская, Володарского, шифр:

МК-1040, выполненную ООО «Архитектурная мастерская «Городское планирование», 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 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 постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ, ПУ, СВСиМП, ООО «Архитектурная мастерская «Городское планирование»

ар



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

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 04.04.2013 № 4264-П и проект межевания территории в границах улиц Ленинградская, Володарского разработана в соответствии с техническим заданием муниципального контракта № 1040 от 17.07.2023 г. (Приложение 1 Тома 3).

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- свод правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»
- СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- свод правил СП 129.13330.2019 «СНиП 3.05.04-85* Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации»;
- свод правил СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003»;
- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы 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»;
- приказ Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 № 268 (ред. от 15.03.2023) «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области» (далее – Региональные нормативы);
- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 № 7 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска» (далее – Местные нормативы);
- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 № 125

(ред. от 16.08.2023) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска» (далее – Правила землепользования и застройки);

- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 года № 428 (ред. от 29.06.2021) «Об утверждении Генерального плана города Магнитогорска» (далее – Генеральный план);

- кадастровый план территории от 19.06.2023 №001/2023-140582336;
- топографическая основа в масштабе 1:500, выполненная ООО АМ «Городское планирование» в 2023 году.

Цель проекта планировки территории:

- обеспечение устойчивого развития территорий;
- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ земельных участков;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Задачи:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат МСК74.

1 Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Территория проектирования расположена в западной части города Магнитогорска, в Ленинском районе, ограничена с запада жилой застройкой, с юга – ул. Ленинградская, с востока – ул. Володарского, с севера – ул. Крылова. Территория проектирования расположена в 74:33:0126022 кадастровом квартале и занимает площадь 2,3 га.

В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в границах проектирования установлены действующие красные линии (Проект планировки территории северо-западной части города (ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Ушакова, ул. Советская), утвержденный постановлением Администрации города Магнитогорска Челябинской области от 04.04.2013 № 4264-П; Внесение изменений в документацию по планировке территории северо-западной части города (ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Ушакова, ул. Советская), утвержденный постановлением Администрации города Магнитогорска Челябинской области от 04.04.2013 № 4264-П, в границах ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Тимирязева, ул. Крылова, утвержденная постановлением Администрации города Магнитогорска Челябинской области от 31.10.2017 № 12977-П).

Существующее землеустройство частично противоречит действующим красным линиям (границы земельных участков по улице Володарского, учтенных в ЕГРН (74:33:0126022:1081, 74:33:0126022:1069), пересекаются с действующими красными линиями). Требуется смещение красной линии по улице Ленинградской до красной линии, установленной смежной документацией по планировке территории, для формирования единого элемента планировочной структуры.

Проектом предложено:

- частично отмена действующих красных линий улицы Ленинградская, улицы Володарского, улицы Крылова;
- установление красных линий улиц местного значения (улиц в зонах жилой застройки) с учетом границ существующих участков и объектов капитального строительства и ранее разработанной документации.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений по улице Ленинградская и улице Володарского совмещены с красными линиями с учетом существующей застройки. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений по улице Крылова установлены на расстоянии 2,24 м по границе существующего жилого дома.

Линии градостроительного регулирования приведены в графической части на Чертеже планировки территории. Ведомость координат поворотных точек красных линий в границах проектирования приведена в таблице 9 Тома 3.

Проект планировки территории выполнен с учетом Генерального плана и Правил землепользования и застройки.

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства проектом устанавливается для одного малоэтажного многоквартирного жилого дома на расстоянии 3 метров от всех границ земельного участка, со стороны улицы Володарского зона планируемого размещения объектов капитального строительства совмещена с границей земельного участка с учетом существующей застройки. Площадь застройки планируемого объекта капитального строительства (малоэтажного многоквартирного жилого дома) составляет 564 кв. м. Для планируемого жилого дома образован земельный участок, согласно схеме, с видом разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Способ образования земельного участка – образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Площадь образуемого земельного участка – 5132 кв. м. Коэффициент застройки земельного участка – 0,11, коэффициент плотности застройки – 0,4.

Въезд на территорию предусматривается с южной, восточной и северной сторон с улично-дорожной сети.

Проектом планировки территории упорядочиваются следующие элементы планировочной структуры:

- квартал существующей жилой и общественно-деловой территории;
- территория общего пользования – территории озеленения общего пользования;
- улично-дорожная сеть.

Застройка представлена сохраняемыми мало- и среднеэтажными жилыми домами. Запланировано строительство одного 4-этажного жилого дома на свободной от застройки территории.

Информация о проектируемом функциональном зонировании территории проектирования представлена в таблице 1.

Таблица 1

Функциональное зонирование

Наименование зоны	Площадь, га	%
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	0,55	24
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	1,08	47
Зона объектов общественно-делового назначения	0,5	22
Прочие территории	0,15	7
Всего:	2,28	100

Генеральным планом в границах проектирования предусмотрена – жилая зона.

Правилами землепользования застройки территория в границах проектирования относится к следующим территориальным зонам:

Жилые зоны:

- Ж-1 – зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- Ж-3 – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и

необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

На проектируемой территории запланировано строительство одного 4-этажного многоквартирного жилого дома на свободной от застройки территории.

Таблица 2

Характеристика планируемого жилого фонда

Тип застройки	Количество домов	Количество квартир	Население, чел.	Общая жилая площадь, кв.м
Малозэтажный многоквартирный жилой дом	1	36	36	1805
Всего			36	1805

Население на расчетный срок 144 человека. Прирост населения составляет – 36 чел. Расчет населения выполнен исходя из нормы площади жилых домов в расчете на одного человека 50 кв.м на человека. Тип жилого дома по уровню комфорта принят эконом-класс (Таблица 3 Местных нормативов).

В проекте размещен один 4-этажный многоквартирный жилой дом.

Проектный жилищный фонд на территории в границах проекта планировки территории составит 1805 кв.м. общей площади.

Территория под новое жилищное строительство – 0,51 га.

Средняя плотность населения в границах проектирования – 71 чел./га.

Показатели проектируемой жилой застройки сведены в таблицу 3.

Таблица 3

Основные показатели жилищного строительства

№ п/п	Наименование показателей и единица измерения	Существующий	Расчётный срок
1	Всего жилищный фонд, тыс кв.м, в том числе:	5,393	7,198
	Существующий сохраняемый жилищный фонд, тыс кв.м	5,393	5,393
	Новое строительство, тыс. кв.м, в том числе:	-	1,805
2	Территория под новое строительство, га		0,51
3	Население, тыс. чел	0,108	0,144

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания выполнен с учетом Местных нормативов и СП 42.13330.2016.

Расчет потребности в учреждениях обслуживания приведен в таблице 4.

Таблица 4

Минимальные расчетные показатели обеспечения учреждениями обслуживания застройки

№ п/п	Наименование объектов обслуживания	Единица измерения	Потребность нормативная	Потребность 0,144 тыс.чел.	Доступность нормативная /фактическая, м
1	Дошкольная образовательная организация	1 место на 1000 человек (СП 42.13330.2016)	180	26	500/250
2	Общеобразовательная организация	1 место на 1000 человек (СП 42.13330.2016)	180	26	500/500
3	Организации дополнительного образования	количество мест на 100 детей в возрасте от 5 до 18 лет (Местные нормативы)	185	-	30 мин трансп./30
4	Общедоступная библиотека	количество объектов на 2000 человек (Местные нормативы)	1	0,01	40 мин трансп./4 мин (2000 м)
5	Детская библиотека	количество объектов на 1000 детей (Местные нормативы)	1	-	40 мин трансп./6 мин (3000 м)

№ п/п	Наименование объектов обслуживания	Единица измерения	Погребность нормативная	Потребность на 0,144 тыс.чел.	Доступность нормативная (фактическая), м
6	Театр по видам искусств	количество объектов на 200 000 человек (Местные нормативы)	1	-	40 мин трансп./6 мин (2500 м)
		количество посадочных мест на 1000 человек	3	0,4	
7	Краеведческий музей	количество объектов на город (Местные нормативы)	1	-	40 мин трансп./10 мин (5000 м)
8	Гематический музей	количество объектов на город (Местные нормативы)	1	-	40 мин трансп./7 мин (3000 м)
9	Концертный зал	количество объектов на город (Местные нормативы)	1	-	40 мин трансп./6 мин (3000 м)
		количество посадочных мест на 1000 человек	3	0,4	
10	Цирковая площадка (цирковой коллектив)	количество объектов на город (Местные нормативы)	1	-	40 мин трансп./10 мин (5000 м)
		количество посадочных мест на 1000 человек	3	0,4	
11	Дом культуры	количество объектов на 100 000 человек (Местные нормативы)	1	-	40 мин трансп./6 мин (3000 м)
		количество посадочных мест на 1000 человек	5	0,7	
12	Кинозал	количество объектов на 20 000 человек (Местные нормативы)	1	-	30 мин трансп./5 мин (2500 м)
		количество зрительских мест на 1000 человек	25	4	
13	Учреждения дополнительного образования в области культуры и искусства	количество мест на 1000 детей в возрасте от 5 до 18 лет (Местные нормативы)	58	-	30 мин пеш. / 30 мин (2500 м)
14	Станция скорой помощи	1 автомобиль на 1000 чел. (Региональные нормативы)	0,1	0,01	15 мин трансп./5 мин
15	Аптека	кв м общей площади на 1000 чел. (Региональные нормативы)	50	7,2	500/400
16	Стадионы с трибунами на 1500 мест и более	количество объектов на 100 000 человек (Местные нормативы)	1	-	30 мин трансп./7 мин (3000 м)
17	Плоскостные спортивные сооружения	количество объектов на 10 000 человек (Местные нормативы)	11	0,16	1000/1000
18	Спортивные залы	количество объектов на 10 000 человек (Местные нормативы)	5,9	0,08	1000/1000
19	Плавательные бассейны	количество объектов на 100 000 человек (Местные нормативы)	5	0,07	30 мин трансп./7 мин (3000 м)
20	Объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий	количество объектов на 10 000 человек (Местные нормативы)	22,7	0,33	1000/1500

№ п/п	Наименование объектов обслуживания	Единица измерения	Потребность нормативная	Потребность на 0,144 тыс.чел.	Доступность нормативная /фактическая, м
21	Другие объекты, включая открытые спортивные объекты с искусственным льдом, манежи, лыжные базы, биатлонные комплексы, сооружения для стрелковых видов спорта	количество объектов на 1000 человек (Местные нормативы)	4,6	0,07	1000/3000
22	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые центры, торговые комплексы, розничные рынки, в том числе:	кв.м торговой площади на 1000 чел. (Региональные нормативы)	486,6	70	500/400
23	по продаже продовольственных товаров	кв.м торговой площади на 1000 чел. (Региональные нормативы)	148,5	21	500/400
24	по продаже непродовольственных товаров	кв.м торговой площади на 1000 чел. (Региональные нормативы)	338,1	49	500/400
25	Предприятие общественного питания	1 посадочное место на 1000 чел. (Региональные нормативы)	40	6	500/1000
26	Предприятия бытового обслуживания населения	1 рабочее место на 1000 чел. (Региональные нормативы)	5	1	500/1500
27	Предприятие по стирке белья (фабрика-прачечная)	кг/смену на 1000 чел. (Региональные нормативы)	110	16	500/2500
28	Прачечная самообслуживания, мини-прачечная	кг/смену на 1000 чел. (Региональные нормативы)	10	1,4	500/1500
29	Предприятия по химчистке	кг/смену на 1000 чел. (Региональные нормативы)	4	0,6	500/2500
30	Банно-оздоровительный комплекс	1 помывочное место на 1000 чел. (Региональные нормативы)	5	0,7	/1000
31	Гостиница	1 место на 1000 чел. (Региональные нормативы)	6	0,9	/600
32	Пожарное депо	1 пожарный автомобиль на 1000 чел. (Региональные нормативы)	2-12 в зависимости от типа пожарного депо	0,29	10 мин/4 мин (2300 м)
33	Общественный туалет	1 прибор на 1000 чел. (Региональные нормативы)	2	0,1	-
34	Отделение, филиал банка	1 объект на 1000 чел. (Региональные нормативы)	0,3-0,5	0,04	500/1500

Улично-дорожная сеть

Предложения по развитию улично-дорожной сети проектируемой территории разработаны в соответствии с ранее выполненной градостроительной документацией.

Предлагаемая проектом система УДС сформирована на основании кадастрового деления территории, рельефа местности и предусматривает дифференциацию улиц по транспортному назначению с подразделением на категории в соответствии с Местными нормативами и СП 42.13330.2016.

Категории улиц и дорог определены согласно Местным нормативам и СП 42.13330.2016 – улицы в зонах жилой застройки и проезды.

Проектом предусматривается двустороннее движение по дорожному полотну с

твёрдым покрытием; предлагается устройство подъездов к жилым зданиям с выходом на существующую и проектируемую улично-дорожную сеть, организация парковок с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное).

Улицы и дороги местного значения

Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на улицы общегородского и районного значения.

Расчётная скорость движения 40 км/ч.

Нормативная ширина улиц в красных линиях 10-20 м (согласно СП 42.13330.2016).

Проезды

Основное назначение: Подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам. Движение саморегулируемое.

Автомобилизация, объекты хранения и обслуживания транспорта

Хранение автотранспорта жителями проектируемой жилой застройки планируется на открытых наземных стоянках.

Уровень обеспеченности автомобилями на 1000 человек принят 350 в соответствии с пунктом 35 Местных нормативов. Таким образом, число автомобилей жителей проектируемой территории составит 57 автомобилей.

Согласно пункту 38 Местных нормативов в условиях реконструкции при размещении новой жилой застройки в кварталах сложившейся застройки места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1 место на одну квартиру. Согласно примечанию 1 к Таблице 13 Местных нормативов допускается предусматривать сезонное хранение 10 процентов парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами жилой зоны. Таким образом, число автомобилей жителей проектируемой застройки составит 32 автомобиля.

Планируемая застройка на 100% обеспечена машино-местами. Всего проектом планировки территории для существующих и проектируемых многоквартирных жилых домов и общественных зданий в границах проектирования предусмотрено 112 машино-мест, из них 18 машино-мест открытые гостевые автостоянки (у дома пер. Псковский, 2). Иные сооружения для хранения предусмотрены в пределах транспортной доступности в соответствии с фактическим использованием территории.

Общественный пассажирский транспорт

Схема общественного транспорта на проектируемой территории сохраняется. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена западнее границы проектирования, остановка 1, 36, 41, 43, 50 маршрутов. Новых остановочных комплексов не запланировано.

Расстояния между остановочными пунктами на линиях общественного пассажирского транспорта в пределах проектируемой территории составляют 400-600 м, в соответствии с таблицей 16 Местных нормативов.

Инженерная инфраструктура

Электроснабжение

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

Система электроснабжения сохраняется.

Расчетный объем электропотребления на проектный срок принят по таблице 2.1.1* РД 34.20.185-94. Результаты расчета приведены в таблице 5.

Таблица 5

Расчетные объемы электропотребления

№ по экспл	Наименование потребителя	Расчетный параметр	Удельная электрическая электроприемников	расчетная нагрузка	Электронагрузка общая
---------------	--------------------------	-----------------------	--	-----------------------	--------------------------

№ по экспл	Наименование потребителя	Расчетный параметр	Удельная электрическая нагрузка электроприемников	расчетная нагрузка	Электронагрузка общая
	Жилые здания	Общее количество квартир	кВт/кварт.		кВт
1	Многоквартирный жилой дом. Квартиры с плитами на природном газе (проект)	36	0,85		30,61
	Итого				30,61

Предусмотрен перенос (демонтаж и монтаж) воздушных линий электропередач 0,4 кВ внутри квартала в связи с организацией проездов, стоянок для жилой застройки и размещением площадки для игр детей. Протяженность демонтируемых сетей – 0,38 км. Протяженность проектируемых сетей воздушных линий электропередач 0,4 кВ – 0,42 км, проектируемых кабельных линий 0,4 кВ – 0,02 км.

Для подключения проектируемой застройки проектом предусмотрено проектирование КЛ-0,4 кВ от ближайшей опоры ВЛИ-0,4 кВ, идущей от Р-8 РУ-0,4 кВ РТП 82, до КРУН-0,4 кВ (на металлической конструкции в месте максимально приближенном к внешней стене проектируемого жилого дома) согласно предварительным Техническим условиям АО «Горэлектросеть» от 07.09.2023 № 03/4780 (Приложение 11 Тома 3). Местоположение КРУН-0,4 кВ в графической части показано условно, уточняется на последующих стадиях проектирования.

Перед началом работ по переносу сети получить технические условия у эксплуатирующей организации.

Газоснабжение

Территория в границах проекта застроена. Жилые дома газифицированы. Существующая система газоснабжения сохраняется.

Система газоснабжения требует реконструкции. Предусмотрена газификация нового проектируемого дома. Предусматривается перенос (демонтаж и монтаж) газопровода низкого давления, идущего вдоль улицы Володарского из-за размещения многоквартирного дома. Протяженность демонтируемых сетей газопровода низкого давления - 0,04 км. Протяженность проектируемых сетей газопровода низкого давления – 0,01 км.

Газ используется для подогрева теплоносителя в проектируемой локальной газовой котельной проектируемой застройки (отопление, горячее водоснабжение и вентиляция).

Расчетный объем газоснабжения принят по таблице 21 Местных нормативов. Результаты расчета приведены в таблице 6.

Таблица 6

Расчет газопотребления

№ п/п	Потребители газа	Расчетная единица	Проектная емкость	Нормы расхода газа, м ³ /чел. в мес.	Расчетный расход газа, м ³ /чел. в мес.
	Жилые здания проектируемые				
1	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	м ³ /чел. в мес.	36 человек	12,0	432
	Итого				432

Водоснабжение

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Система водоснабжения сохраняется. На проектируемой территории расположены сети водопровода. Существующая застройка подключена к централизованной сети. Подключение проектируемой территории к инженерным сетям запланировано централизованное от существующих хозяйственно-питьевых водопроводов со стороны улицы Володарского.

Проектом предусмотрен демонтаж существующих недействующих сетей

водопровода протяженностью – 0,24 км, протяженность проектируемых сетей – 0,014 км.

Горячее водоснабжение обеспечивает горячей водой бытовые нужды. Приготовление горячей воды запланировано с помощью пластичных теплообменников, установленных в локальной котельной.

Показатели удельного среднесуточного водопотребления определены на основе норм, указанных в пункте 5.1 СП 31.13330.2012 Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения – 220 среднесуточное (за год) л/сут. на 1 человека.

Удельное водопотребление включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в общественных зданиях (по классификации, принятой в СП 44.13330.2011), за исключением расходов воды для домов отдыха, санитарно-туристских комплексов и детских оздоровительных лагерей, которые должны приниматься согласно СП 30.13330.2016 и технологическим данным.

Количество воды на неучтенные расходы принято дополнительно в размере 10% общего расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды.

Расчетные объемы водопотребления представлены в таблице 7.

Таблица 7

Расчетные объемы водопотребления на расчетный срок

№ п/п	Наименование потребителя	Число жителей	Суточная норма водопотребления на 1 человека, л/сут	Суточный расход воды л/сут	Суточный расход воды м ³ /сут
1	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	36	220	7941,12	7,94
	Неучтенные расходы 10%			794,11	0,79
	Итого			8735,23	8,74

Расчетный объем водопотребления населения проектируемой территории составит 8,74 м³/сут.

Диаметры проектируемых трубопроводов принимаются по гидравлическому расчету на следующих этапах проектирования.

Расход воды на наружное пожаротушение принят 10 л/с (раздел 5, таблица 1 СП 8.13130.2020). Общий расход воды на внутреннее и наружное пожаротушение 1 пожара в течение 3 часов составит 108 куб.м. Пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков

Предполагается оборудование проектируемой застройки централизованной системой водоотведения. Подключение проектируемого жилого дома запланировано от существующей сети канализации со стороны улицы Володарского.

Проектом предусмотрен демонтаж существующих недействующих сетей канализации протяженностью – 0,26 км, протяженность проектируемых сетей – 0,005 км.

Показатели удельного среднесуточного водоотведения приняты равными показателям удельного среднесуточного водопотребления согласно п. 5.1 СП 31.13330.2012 Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения, без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений.

Водоотведение хозяйственных бытовых стоков с проектируемой территории выполняется системой самотечных и напорных коллекторов, проложенных с общим уклоном территории.

Расчетный объем водоотведения – 7,94 м³/сут.

Связь

Система телефонизации, радиофикации, телевидения сохраняется. Существующие системы требуют реконструкции. Емкость сети телефонной связи общего пользования определена из расчета 100% телефонизации квартирного сектора. Количество абонентских номеров для телефонизации общественной застройки принято равным 20% от общего числа абонентов. Таким образом, емкость сети телефонной связи общего

пользования принята порядка 173 номера.

Проектами строительства многоквартирных жилых домов на дальнейших стадиях проектирования необходимо предусмотреть устройства ввода кабелей местной сети связи в здания и конструкции внутридомовой проводки сетей связи для обеспечения населения услугами Интернета и систем цифрового вещания.

В местах пересечения существующей кабельной линии связи и проектируемых/реконструируемых проездов предусмотреть защиту сетей от повреждения. При строительстве многоквартирного жилого дома предусмотреть мероприятия по защите/переносу воздушных линий связи, проходящих в непосредственной близости от района строительства. Данные мероприятия разработать на этапе подготовки рабочей документации на основании технических условий, полученных путем запроса заинтересованных лиц к собственнику сетей – ПАО «Ростелеком».

Теплоснабжение

В связи с тем, что ранее снабжавший теплом застройку на рассматриваемом земельном участке источник теплоснабжения выведен из эксплуатации, и выполнено переключение этих объектов на другой источник тепла, имеющий дефицит тепловой энергии, проектом запланировано устройство локальной встроенной газовой котельной для проектируемого дома, что соответствует информации предоставленной МП трест «Теплофикация» в письме №5825-ПТО от 05.09.2023 г (Приложение 9 Тома 3).

Расчет объемов потребления тепловой энергии выполнен в соответствии с таблицами В1 и Г1 СП 124.13330.2012. Результаты расчета приведены в таблице 8.

Таблица 8

Расчетные объемы потребления тепловой энергии

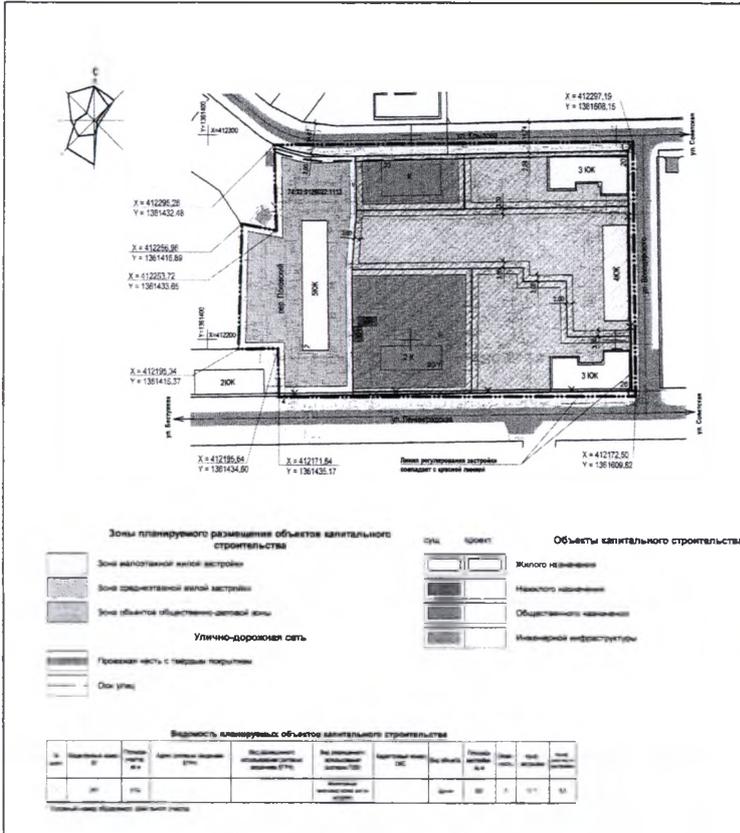
№ п/п	Наименование потребителя	Общая площадь зданий м ²	Отопление и вентиляция		ГВС		Итого, Гкал/ч	Итого, Гкал/год
			Тепловая нагрузка Вт/м ²	Расход Гкал/ч	Тепловая нагрузка Вт/м ²	Расход Гкал/ч		
1	Малозэтажный многоквартирный жилой дом 4 эт.	1805	55	0,085	13,8	0,021	0,11	558,71
	Итого						0,11	558,71

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 22.11.2023 № 1245-1



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектирование и строительство предусмотрено в один этап.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

СМЛ	Проект
Граница проектной территории	
Координаты границы проектирования	
Красные линии действующие / граница планировочного элемента	
Действующие красные линии, подлежащие отмене	
Красные линии устанавливаемые / граница планировочного элемента	
Поворотная точка красной линии	
Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки)	
Границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН	
Границы образуемых земельных участков	

Видимость существующих и планируемых земель (проект)

№	Наименование объекта	Код объекта	Адрес объекта по кадастровому плану	Адрес объекта по кадастровому плану (ЕГРН)	№ кадастрового участка	Площадь объекта, кв. м	Высота объекта, м	№	№	№
1	ЖК	174				100	10	1	1	1

Пояснения:
1. Ссылка координат МСК-76.
2. В случае отмены действующих красных линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) следует вносить изменения.
3. Координаты точек пересечения красных линий приведены в Таблице координатных точек.

МК - 1040 - ГИТ

№	Наименование объекта	Код объекта	Адрес объекта по кадастровому плану	Адрес объекта по кадастровому плану (ЕГРН)	№ кадастрового участка	Площадь объекта, кв. м	Высота объекта, м	№	№	№
1	ЖК	174				100	10	1	1	1





ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 04.04.2013 № 4264-П и проект межевания территории в границах улиц Ленинградская, Вододарского разработана в соответствии с техническим заданием муниципального контракта № 1040 от 17.07.2023 г. (Приложение 1 Тома 3).

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- свод правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»
- СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- свод правил СП 129.13330.2019 «СНиП 3.05.04-85* Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации»;
- свод правил СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003»;
- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы 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»;
- приказ Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 № 268 (ред. от 15.03.2023) «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области» (далее – Региональные нормативы);
- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 № 7 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска» (далее – Местные нормативы);
- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 № 125 (ред. от 16.08.2023) «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска» (далее – Правила землепользования и застройки);
- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 года № 428 (ред. от 29.06.2021) «Об утверждении Генерального плана города Магнитогорска» (далее – Генеральный план);
- кадастровый план территории от 19.06.2023 №001/2023-140582336;

- топографическая основа в масштабе 1:500, выполненная ООО АМ «Городское планирование» в 2023 году.

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат МСК74.

1 Краткая характеристика территории проекта межевания

Территория проектирования расположена в западной части города Магнитогорска, в Ленинском районе, ограничена с запада жилой застройкой, с юга – ул. Ленинградская, с востока – ул. Володарского, с севера – ул. Крылова.

Сведения о существующем использовании территории приведены в графической части на схеме существующего землепользования территории.

Земли лесного фонда в границах проектирования отсутствуют, в связи с чем раздел «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» не подлежит разработке.

В соответствии с письмом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 10.07.2023 № ОКН-20230710-13377297026-3 на территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации и в перечень выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность. Территория проектирования расположена вне зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.

Согласно письму Министерства экологии Челябинской области от 24.07.2023 № 01/8242 особо охраняемые территории регионального значения в границах проектирования отсутствуют.

Согласно письмам Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области от 07.07.2013 № 26/05/2284-2023 и Областного государственного бюджетного учреждения «Магнитогорская городская ветеринарная станция по борьбе с болезнями животных» от 07.07.2023 № 135 в границе проектирования скотомогильники, биотермические ямы, сибирезвенные захоронения и иные захоронения животных отсутствуют.

Согласно письму Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области от 07.07.2013 № 26/05/2284-2023 источники питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, находящиеся на контроле Управления и зоны санитарной охраны поверхностных и подземных источников отсутствуют.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в границах проектирования установлены зоны с особыми условиями использования территории. Информация об этих зонах приведена в Таблице 1.

Таблица 1

Вид	Наименование	Реестровый номер ЕГРН	Ограничение
Охранная зона транспорта Зона охраны искусственных объектов	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе	74:00-6.747	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

Вид	Наименование	Реестровый номер ЕГРН	Ограничение
Охранная зона транспорта Зона охраны искусственных объектов	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе	74:00-6.748	Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П) В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные полномочным 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 установлении зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П)
Охранная зона транспорта Зона охраны искусственных объектов	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе	74:00-6.749	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 установлении зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П)
Охранная зона транспорта Зона охраны искусственных объектов	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе	74:00-6.750	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 установлении зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П)

Информация о существующем использовании территории

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 2,3 га.

Территория проектирования расположена на землях населенного пункта (кадастровый квартал 74:33:0126022).

В таблице 2 представлены сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах проектирования согласно сведениям ЕГРН.

Таблица 2
Объекты недвижимости согласно сведениям ЕГРН

Номер экспликации	Кадастровый номер	Тип	Адрес (согласно сведениям ЕГРН)	Площадь, кв.м	Протяженность, м	Зид разрешенного использования	Форма собственности	Права и ограничения
1	74:33:0126022:1113	Земельный участок	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в квартале №86	5 520	-	Размещение 5-ти этажного, 3-х секционного жилого многоквартирного дома	-	Общая долевая собственность № 189
2	74:33:0126022:381	Земельный участок	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Крылова	1 270	-	Для закрепления территории, занимаемой магазином по ул. Крылова	-	Собственность № 74-74-33/389/2011-371 от 30.11.2011 Постоянное (бессрочное) пользование № 1380
3	74:33:0126022:224	Земельный участок	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Ленинградская	3 514	-	Занимаемый строениями учреждения прилегающей территорией	Муниципальная*	Постоянное (бессрочное) пользование № 74-74-33/044/2009-16 от 05.03.2009 Собственность № 74-74-33/160/2009-323 от 04.06.2009
4	74:33:0126022:1069	Земельный участок	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Володарского, д. 20	663	-	Размещение жилого здания	-	Общая долевая собственность № 189-ФЗ
5	74:33:0126022:1081	Земельный участок	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Володарского, д. 26	692	-	Размещение жилого здания	-	Общая долевая собственность № 189-ФЗ
6	74:33:0126022:4397 (1)	Земельный участок	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, район Правобережный, район пересечения ул. Ленинградская, Тимирязева, Болотова	15 944	-	Для комплексного освоения территории в целях жилищного и иного строительства	-	-
7	74:33:0126022:1106	Земельный участок	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный район, ул Тимирязева, д 45, корп 1	5955	-	Занимаемый нежилым зданием административный корпус (в составе нежилого помещения № 1, нежилого помещения № 2)	-	Собственность № 74-74-33/297/2011-454 от 22.09.2011
8	74:33:0126022:4302	Сооружение	Челябинская область,	-	252	Иное сооружение	-	-

Номер экспликации	Кадастровый номер	Тип	Адрес (согласно сведениям ЕГРН)	Площадь, кв.м	Протяженность, м	Вид разрешенного использования	Форма собственности	Права и ограничения
			г. Магнитогорск, пер. Псковский, д. 2			(газоснабжение)		
9	74:33:0126022:4300	Сооружение	Челябинская область, г. Магнитогорск, пер. Псковский, д. 2		88	Иное сооружение (водоотведение)		Аренда (в том числе, субаренда)
10	74:33:0126022:4303	Сооружение	Челябинская область, г. Магнитогорск, пер. Псковский, д. 2		24	Иное сооружение (теплоснабжение)		
11	74:33:0126022:4301	Сооружение	Челябинская область, г. Магнитогорск, пер. Псковский, д. 2		58	Иное сооружение (водоснабжение)		
12	74:33:0126022:4304	Здание	Россия, Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, пер Псковский, д 2	3970		Многоквартирный дом		
13	74:33:0126022:4250	Объект незавершенного строительства	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в квартале №86	3955,5				

Примечания:

* согласно письму администрации города Магнитогорска от 21.07.2023 № АГ-02/4590 (Приложение 1).

2 Сведения по установлению границ земельных участков

2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

В целях реализации постановки на кадастровый учет земельных участков, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Земельным кодексом Российской Федерации в проекте межевания территории, предусматривается образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства, перераспределения земельных участков и образования земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков согласно пункту 2 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

Для обеспечения выполнения всего комплекса работ предусматривается образование 5 земельных участков в постоянный отвод. Земли, отведенные в постоянное пользование, предназначены для размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки. На земельные участки в местах прохождения инженерных коммуникаций устанавливается публичный сервитут. Земельные участки сформированы в границах красных линий, установленных проектом планировки территории.

Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания. Обоснование принятых решений

Площадь образуемых земельных участков под многоквартирные жилые дома рассчитана в соответствии с таблицей 4 Местных нормативов.

Для многоквартирных трех-, четырех-этажных домах сложной объемнопространственной структуры (в том числе только для квартир первых этажей) при применении плотной малоэтажной застройки и в условиях реконструкции размер участка должен составлять 30-60 кв.м на квартиру (без площади застройки).

Нормативные и проектные площади земельных участков под многоквартирные жилые дома приведены в таблице 3.

Таблица 3

Расчет площади земельных участков под многоквартирные жилые дома

Условный или кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь земельного участка согласно сведениям ЕГРН, кв.м	Этажность	Площадь застройки	Кол-во квартир	Площадь земельного участка по нормативу, кв.м	Площадь земельного участка по проекту, кв. м.
:ЗУ1	ул. Володарского, 20	663	3	576	18	18*30+576=1116	2139
:ЗУ2	ул. Володарского, 26	692	3	576	18	18*30+576=1116	3529
74:33:0126022:1113	пер. Псковский, 2	5520	5	892	75	75*30+892=3142	5520
:ЗУ5	-	-	4	564	36	36*30+564=1644	5132

Расчет участков под объекты и проверка на соответствие градостроительным регламентам производились в соответствии с ПЗЗ. Для территориальных зон установлены следующие регламенты:

1) Ж-1 – зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки:

Минимальная площадь земельного участка:

- для строительства многоквартирного жилого дома, на территории, вновь отведенной под многоквартирную жилую застройку 3 000 кв. м;

- 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.

Максимальная площадь земельного участка: не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 40 процентов (реконструируемая застройка - 60 процентов).

Коэффициент плотности застройки: 1,2 (реконструируемая застройка - 1,6).

2) Ж-3 – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки:

Минимальная площадь земельного участка:

- для жилого дома блокированной застройки и многоквартирного дома 1 200 кв. м;

- 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.

Максимальная площадь земельного участка: не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 40 процентов.

Коэффициент плотности застройки: 0,8.

Таблица 4

Параметры земельных участков в соответствии ПЗЗ

Условный или кадастровый номер ЗУ	Объект капитального строительства	Территориальная зона	Площадь застройки, кв.м	Площадь ЗУ согласно ЕГРН, кв.м	Проект. решение, кв.м	Коеф-т застройки (проект.)	Коеф-т плотности застройки (проект.)
Жилые здания							
Сохраняемые							
:ЗУ1	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	Ж-1	576	663	2139	0,27	0,8
:ЗУ2	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	Ж-1	576	692	3529	0,16	0,5
74:33:01 26022:11 13	Многоквартирный жилой дом*	Ж-3	892	5520	5520	0,16	0,8
Планируемые							
:ЗУ5	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	Ж-1	564	-	5132	0,11	0,4

Примечание:

*Исходя из положений части 8 статьи 36 ГрК РФ и части 4 статьи 85 Земельного кодекса земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, в которых использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

Таким образом планируемая жилая застройка соответствует предельным параметрам градостроительных регламентов. Для существующих многоквартирных жилых домов границы земельных участков определены с учетом фактической ситуации.

Перечень образуемых земельных участков сведен в таблицу 5.

Таблица 5
Перечень образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка	Площадь (Р), кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка*	Способ образования земельного участка***
:ЗУ1	2139	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Перераспределение земельного участка 74:33:0126022:1069 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ2	3529	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Перераспределение земельного участка 74:33:0126022:1081 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ3	1416	Магазины (4.4)	Перераспределение земельного участка 74:33:0126022:224 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ4	3595	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Перераспределение земельного участка 74:33:0126022:381 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ5	5132	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Примечание:

*Вид разрешенного использования назначен в соответствии с Правилами землепользования и застройки и с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

***Перераспределение осуществляется согласно пп.2 п.1 и п. 2 ст.39.28 Земельного кодекса РФ, в целях исключения чересполосицы и получения соглашения заинтересованных в таком перераспределении лиц.

Предложения по установлению сервитутов

Согласно пункту 2 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации: сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут). Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком согласно статье 274 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

В проекте межевания территории устанавливается сервитут для обслуживания и эксплуатации объектов электросетевого хозяйства, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линейных объектов системы газоснабжения, 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 (пункт 1, статья 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации).

Проектом межевания территории предусмотрено установление границ сервитутов в целях эксплуатации и обслуживания коммунальных, инженерных и других сетей по границам:

- охранных зон объектов электросетевого хозяйства (2 м для ВЛ напряжением до 1 кВ; 1 м для кабельных линий электропередачи; 10 м вокруг подстанций);
- охранных зон тепловых сетей (вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 м в каждую

сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей);

- охранных зон сетей связи (2 м по обе стороны от подземных кабельных и для воздушных линий связи);

- минимальных расстояний по горизонтали (в свету) от водопровода до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от сети;

- минимальных расстояний по горизонтали (в свету) от самотечной канализации до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сети;

- минимальных расстояний по горизонтали (в свету) от подземных газопроводов до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии на расстоянии 2 м от газопроводов низкого давления.

Перечень земельных участков, на которых запланировано установить публичный сервитут. Перечень публичных сервитутов приведен в таблице 6.

Таблица 6

Ведомость проектируемых сервитутов

Условный или кадастровый номер земельного участка, в отношении которого предусмотрен сервитут	Назначение сервитута*	Площадь проектная, кв м
:ЗУ1	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры	967
:ЗУ2	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры	1416
:ЗУ3	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры	477
:ЗУ4	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры	871
:ЗУ5	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры	2518
74:33:0126022:1113	Для обслуживания и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры	2994

Примечание:

* в соответствии с пунктом 4 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования проектом межевания территории не предусматриваются.

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

Правилами землепользования застройки территория в границах проектирования относится к следующим территориальным зонам:

- Ж-1 – зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки;

- Ж-3 – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков назначен в соответствии с Правилами землепользования и застройки и с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В территориальной зоне Ж-1 проектом межевания запланировано образование следующих земельных участков с видами разрешенного использования:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) (основной вид разрешенного использования);

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) (условно разрешенные виды использования);

- магазины (4.4) (условно разрешенные виды использования).

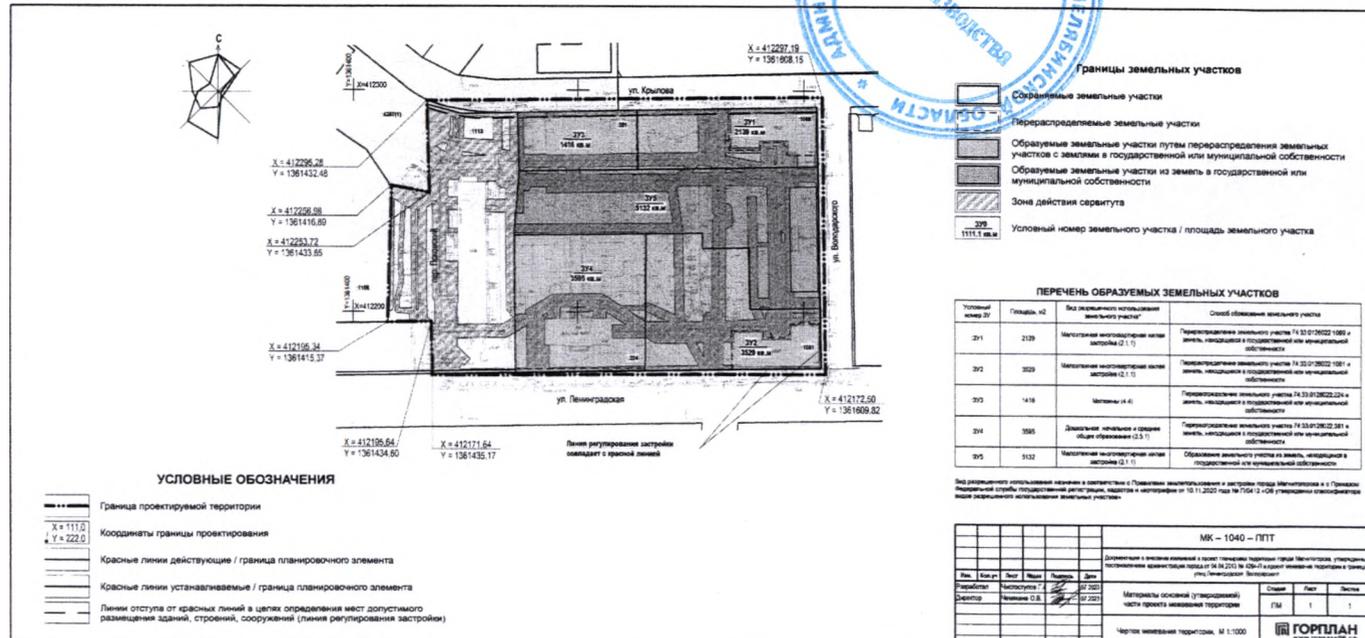
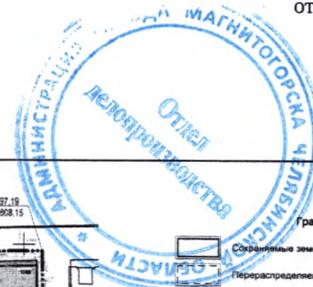
4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Перечень координат характерных точек границы проекта межевания территории приведен в таблице 7.

Таблица 7

Ведомость координат характерных точек границы проекта межевания территории

№ поворотной точки	X (м)	Y (м)
1	412295.28	1361432.48
2	412297.19	1361608.15
3	412172.50	1361609.82
4	412171.64	1361435.17
5	412195.64	1361434.60
6	412195.34	1361415.37
7	412256.98	1361416.89
8	412253.72	1361433.65
1	412295.28	1361432.48



Границы земельных участков

- Совместные земельные участки
- Перераспределяемые земельные участки
- Образованные земельные участки путем перераспределения земельных участков с землями в государственной или муниципальной собственности
- Образованные земельные участки из земель в государственной или муниципальной собственности
- Зона действия сервитута
- 219
1111.1 кв.м. Условный номер земельного участка / площадь земельного участка

ПЕРЕЧЕНЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер ЗУ	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельного участка
211	219	Многоэтапное многоэтажное жилье застройкой (2.1.1)	Перераспределение земельного участка 74.33.01.28022.1069 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
212	309	Многоэтапное многоэтажное жилье застройкой (2.1.1)	Перераспределение земельного участка 74.33.01.28022.1081 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
213	1418	Многоэтапное жилье	Перераспределение земельного участка 74.33.01.28022.124 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
214	3585	Земельный участок в составе общей территории (2.3.1)	Перераспределение земельного участка 74.33.01.28022.281 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
215	3132	Многоэтапное многоэтажное жилье застройкой (2.1.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска и 4. Проектная документация по градостроительному зонированию, застройке и использованию территории и территории, находящейся в государственной или муниципальной собственности.

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница проектируемой территории
 - X = 111.0
Y = 222.0 Координаты границы проектирования
 - Красные линии действующие / граница планировочного элемента
 - Красные линии устанавливаемые / граница планировочного элемента
 - Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линия регулирования застройки)

МК - 1040 - ППТ					
№ п/п	Вид	Исполнитель	Дата	Подпись	Действ.
1	Разработчик	Ильинская Г.	20.11.2023		20.11.2023
2	Директор	Мельникова С.В.	20.11.2023		20.11.2023

Материалы подготовлены в соответствии с требованиями к части проекта инженерной территории

Чисел: неавтоматическая территория, М 1:1000

ГОРПЛАН

Листов: 28/28