



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.05.2025

№ 4523 - П

Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории
города Магнитогорска, в границах
улиц Складская, 3-я линия

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 19.04.2024 №3786-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Складская, 3-я линия», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 23.04.2024 №43, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Складская, 3-я линия, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.04.2025 №42, с учетом протокола общественных обсуждений от 15.05.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 15.05.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.05.2025 №54, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Складская, 3-я линия, шифр: ПГ-23-1173, выполненные 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 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. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. 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

Проект планировки территории разработан ООО «ТрадЪ» по заказу ООО «Контур», на основании постановления администрации города от 19.04.2024 № 3786-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Складская, 3-я линия».

Площадь территории в границах проектирования составляет — 21229 м². Границы проектирования приняты согласно приложению к постановлению администрации города от 19.04.2024 № 3786-П.

Подготовка графической части проекта планировки территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта.

Проект планировки территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Генеральный план Магнитогорского городского округа;
 - Правила землепользования и застройки города Магнитогорска.
2. Сведения, предоставленные из базы данных ИСОГД администрации г. Магнитогорска на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):
 - действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);
 - данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения);
 - границы земельных отводов.
3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастрового плана территории от 06.12.2023 г. № КУВИ-001/2023-274430598, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:1314001.

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

Целью разработки проекта планировки и проекта межевания территории является:

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
2. Определение характеристик планируемого к размещению ОКС;
3. Определение очередности планируемого развития территории;
4. Определение территории общего пользования (установление красных линий);
5. Определение границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Задачи, для осуществления которых разрабатывается градостроительная документация:

- размещение на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1314001:350, объекта капитального строительства (объект №8) — склады;
- размещение на образуемом проектом межевания территории земельном участке с условным номером ЗУ1, объекта капитального строительства (объект №9) — объект произ-

водственного назначения, склад, и образование земельного участка под объектом капитального строительства.

1. Характеристики планируемого развития территории

Виды разрешенного использования земельных участков:

Для территориальной зоны ПК-1:

- основные виды разрешенного использования: Производственная деятельность (6.0), Склады (6.9).

1.1. Плотность и параметры застройки территории

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

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

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

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории.

Объекты капитального строительства

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

Параметры застройки приняты согласно предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных ПЗЗ для территориальной зоны ПК-1.

Население

В границах проектирования отсутствует проживающее население.

Жилой фонд

В границах проектирования отсутствуют объекты жилого назначения.

Основные показатели плотности застройки

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

Зоны производственного использования:

- ПК-1 - Зона производственно-складских объектов.

2. Проектные показатели плотности застройки определены в границах проектируемой территории:

Процент застройки – 21,8 %;

Коэффициент плотности застройки – 0,22.

1.2. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий

В границах проектируемой территории отсутствуют действующие красные линии и линии регулирования застройки.

Красные линии улиц в застройке устанавливаются в соответствии с установленными Генеральным планом поперечными профилями, исходя из категории улиц, норм СП 42.13330.2016 и территориальных потребностей для прохождения инженерных коммуникаций. Ширина улиц в красных линиях определена в зависимости от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, техни-

ческих полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

Данным проектом планировки территории устанавливаются красные линии и линии регулирования застройки по ул. Складская.

- ул. Складская - улица местного значения. Ширина в красных линиях – 10 (с учетом границ существующих земельных участков) (18 м в соответствии с Генеральным планом) (симметричный профиль). В соответствии с ПЗЗ, линия регулирования застройки установлена на расстоянии 3 м от красной линии.

Также отменяется часть установленной красной линии, в месте пересечения с устанавливаемыми красными линиями по ул. Складская.

Красные линии и линии регулирования застройки отображены на чертеже №ПГ-23-1173-1.2.ППТ-1 «Чертеж планировки территории».

Поперечные профили улиц отображены на чертеже №ПГ-23-1173-2.2.ППТ-8 «Поперечный профиль 1-1».

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

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

1.4. Зоны с особыми условиями использования территории

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

На территории расположены зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории для осуществления градостроительной деятельности по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

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

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

Санитарно-защитные зоны

В границах проектируемой территории 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.

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

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории от объектов капитального строительства.

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

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

Проектом планировки территории определены СЗЗ для объектов №2, 7, 8, 9 размером 50 м от границ земельных участков для размещения производственного здания и складов в соответствии с п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Санитарные разрывы

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

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

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

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

Данным проектом не предусмотрено установление санитарных разрывов.

Охранные зоны объектов коммунальной инфраструктуры

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

- охранный зона, размером 10 м, установлена от проектируемого газорегуляторного пункта шкафного. Согласно пункту «г» пункта 7 «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878, вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов охранные зоны устанавливаются в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

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

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

Охранная зона тепловых сетей устанавливается в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» в целях обеспечения сохранности элементов тепловой сети и бесперебойного тепло-

снабжения потребителей, границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранные зоны газораспределительных сетей

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

Согласно «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

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

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

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

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

В проекте планировки территории границы вышеперечисленных зон отображены в соответствии с нормативными документами на чертеже №ПГ-23-1173-2.2.ППТ-5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

1.5. Благоустройство и озеленение

Существующее расположение зеленых насаждений общего пользования носит дисперсный характер.

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

- строительство пешеходных тротуаров;
- обустройство элементов улично-дорожной сети;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения.

Проектом предусматривается сохранение существующих зеленых насаждений, создание единой системы озеленения. Благоустройство и озеленение территории тесно связано с функциональным зонированием территории.

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

Основными структурными элементами системы озеленения территории является проектное озеленение вдоль улиц. Следует предусматривать линейную посадку деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения.

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

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

Организация пешеходного движения, парковочные места для временного хранения транспорта, дорожные знаки отображены на чертеже №ПГ-23-1173-2.2.ППТ-5 «Схема организации движения транспорта, (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети».

2. Характеристики объектов капитального строительства

По функциональному составу проектируемая территория включает в свои границы: объекты производственного назначения, сооружения коммунальной инфраструктуры, территории озеленения общего пользования, проезжие части и пешеходные тротуары.

Таблица №1

Ведомость зданий, строений, сооружений и земельных участков

№ на чертеже	Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Месторасположение (адрес) ОКС	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС	Площадь застройки, м ² проектное решение-предельная площадь застройки ОКС, в случае строительства, реконструкции, м ²	Процент застройки, проектное решение-макс %	Плотность застройки	Процент озеленения з.у.	Этажность	Количество ОКС в пределах земельного участка
Существующая застройка														
Объекты производственного назначения														
1	74:33:1314001:1	448	Под коммунально-складские объекты	Челябинская область, Магнитогорск, ул. 4-я линия, земельный участок № 1	ПК-1	Склады (основной вид разрешенного использования)	5.9							
2	74:33:1314001:91	1053	Под коммунально-складские объекты	Челябинская область, Магнитогорск, ул. 4-я линия, земельный участок № 9	ПК-1	Склады (основной вид разрешенного использования)	5.9	Склад	562-631				1	1
									53,4-60					
									0,5					
									15					

5	4	3
74:33:1314001:3355	74:33:1314001:2463	74:33:1314001:291
702	3313	479
Склады	Занимаемый нежилым зданием склада №4	Склад
Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 4-ая линия, земельный участок 6	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. 4-ая линия, 4а	Челябинская область, г. Магнитогорск, Левобережная складская зона, 4 линия, строение 13, склад №7
ПК-1	ПК-1	ПК-1
Склады (основной вид разрешенного использования)	Склады (основной вид разрешенного использования)	Склады (основной вид разрешенного использования)
6.9	6.9	6.9

Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с ПЗЗ (в редакции решения МГСД № 108 от 19.08.2024).

Примечания:

* В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ необходимо пройти процедуру на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или привести в соответствие градостроительному регламенту.

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

Проектируемая территория представлена объектами производственной деятельности.

Расчет минимальной обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания не выполнялся в связи с отсутствием проживающего населения.

Проектом планировки территории не предусмотрено размещение учреждений и предприятий социального и культурно-бытового обслуживания населения и объектов капитального строительства иного назначения.

2.2. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.2.1. Транспорт и улично-дорожная сеть.

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети в границах проектируемой территории в увязке с существующей сетью транспорта и транспортной инфраструктурой, предусмотренной Генеральным планом, запроектированной в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

2.2.2. Улицы и дороги

Категории улиц и дорог

Основу улично-дорожной сети в границах проектируемой территории формируют:

1. *Улицы и дороги местного значения.* Улицы в производственной застройке. Основное назначение: транспортные и пешеходные в связи на территории, выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения

- ул. Складская:

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Расчетная скорость движения – 40 км/ч.

2.2.3. Пешеходное движение

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

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

Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул. Складская – 2 м.

2.2.4. Велосипедное движение

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

2.2.5. Общественный пассажирский транспорт

Существующее положение

На момент проектирования транспортные связи проектируемой территории с планировочными районами города осуществляются по ул. Складская.

В границах проектируемой территории отсутствует существующая сеть общественного маршрутного транспорта, автобусов и трамваев.

Проектное предложение

Проектом не предусмотрено развитие существующей сети общественного пассажирского транспорта.

2.2.6. Сооружения и устройства для хранения транспорта

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

Общие решения в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

а) открытые наземные парковки на территории застройки.

На территории предусматривается:

- паркование легковых автомобилей – временное пребывание легковых автомобилей.

Данным проектом планировки территории не предусмотрено размещение новых сооружений для хранения транспорта. Проектом предусмотрено размещение стоянок временного хранения автомобилей в границах земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства.

2.2.7. Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

В границах проектирования отсутствуют и не предусмотрено размещение сооружений для обслуживания транспорта.

2.3. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Объектами коммунальной инфраструктуры, необходимыми для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан являются инженерные сети и сооружения.

Согласно топографической съемке в границах проектирования, а также на смежных территориях расположены существующие инженерные сети и сооружения инженерной инфраструктуры.

Развитие инженерной инфраструктуры включает организацию охранных и санитарно-защитных зон инженерных объектов.

Данным проектом предусмотрено размещение новых инженерных сетей и сооружений для подключения объектов капитального строительства к сетям инженерного обеспечения.

Объекты инженерной инфраструктуры отображены на чертеже №ПГ-23-1173-2.2.ППТ-4 «Схема размещения инженерных сетей и сооружений». Границы зон с особыми условиями использования территории от объектов инженерной инфраструктуры отображены на чертеже №ПГ-23-1173-2.2.ППТ-5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

2.3.1. Водоснабжение

Существующее положение

В границах проектирования отсутствует централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Размещение новых сетей водоснабжения проектом не предусмотрено. Подключение объектов капитального строительства (в том числе №9) к сетям хозяйственно-питьевого водоснабжения не предусмотрено.

Технический водопровод

Технический водопровод отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

Наружное пожаротушение

Вопросы обеспечения пожарной безопасности, требования к источникам пожарного водоснабжения, расчетные расходы воды на пожаротушение объектов, расчетное количество одновременных пожаров, минимальные свободные напоры в наружных сетях водопроводов, расстановку пожарных гидрантов на сети, категорию зданий, сооружений, строений и помещений по пожарной и взрывопожарной опасности следует принимать со-

гласно Федеральному закону от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", а также СП 8.13130, СП 10.13130.

Наружное пожаротушение предполагается осуществлять через пожарные гидранты, располагаемые на водопроводе и перемычках. Пожарные гидранты рекомендуется размещать согласно требованиям СП 31.13330.2021 через каждые 120 м и их размещение уточняется на следующих стадиях проектирования. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Расход воды на наружное пожаротушение

(Согласно СП 8.13130.2020)

Расход воды на наружное пожаротушение (согласно СП 8.13130.2020 п.5 табл.1) на один пожар составляет:

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

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

Расчетное количество одновременных пожаров – 1.

Продолжительность тушения пожара – 3 часа.

Наибольший расход на внутреннее пожаротушение – 5 л/с.

2.3.2. Водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории отсутствуют существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации.

Отвод бытовых стоков от объектов капитального строительства осуществляется в индивидуальные выгребные ямы.

2.3.3. Газоснабжение

Существующее положение

Согласно топографической съемке на территории в границах проектирования расположен подземный газопровод высокого давления.

Проектные решения

Проектом предусмотрено размещение на земельном участке с условным номером ЗУ1 объекта капитального строительства (объект №9) - склады. Проектом предусмотрено подключение объекта №9 от подземного газопровода высокого давления d-110 мм, расположенного в северо-восточной части проектируемой территории, путем строительства газопровода высокого давления до проектируемой ГРПШ (используемой для понижения давления) и дальнейшей прокладки подземного газопровода низкого давления до проектируемого объекта капитального строительства.

Также проектом предусмотрено подключение существующих объектов капитального строительства №2 и №8 от подземного газопровода высокого давления d-110 мм, расположенного в северо-восточной части проектируемой территории, путем строительства газопровода высокого давления до проектируемой ГРПШ (используемой для понижения давления) и дальнейшей прокладки подземного газопровода низкого давления до объектов капитального строительства.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными ООО «Магнитогорскгазстрой» на последующих стадиях проектирования.

2.3.4. Теплоснабжение

Существующее положение

Согласно топографической съемке на территории в границах проектирования расположены существующие тепловые сети.

2.3.5. Электроснабжение

Существующее положение

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

- КЛ-10 кВ;

- КЛ-0,4 кВ;
- ВЛ-0,4 кВ.

Потребителями электроэнергии являются общественные здания.

Проектные решения

Система электроснабжения проектируемой территории сохраняется. Существующая система электроснабжения не требует реконструкции.

Кабели, расположенные в местах, где возможны механические повреждения (передвижение автотранспорта, механизмов и грузов, доступность для посторонних лиц, в том числе размещение временных парковок), должны быть защищены от повреждений устройством защитных конструкций. Конструкции должны быть рассчитаны с учетом массы кабелей, грунта, дорожного покрытия и нагрузки от проходящего транспорта. Запросить технические условия в АО «Горэлектросеть» при строительстве объектов.

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

Проектом предусмотрено размещение на земельном участке с условным номером ЗУ1 объекта капитального строительства (объект №9) - склады. Проектом предусмотрено подключение объекта №9 к сетям электроснабжения.

Для выполнения технологического присоединения объектов, на основании предварительных технических условий, выданных письмом АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорска от 20.11.2023 г. №03/6308, необходимо выполнить следующие мероприятия:

1. Строительство ВЛИ-0,4 кВ от ВЛИ 0,4 кВ, идущей от Р-2 РУ-0,4кВ РТП-1 Овощехранилище сечением 70 мм², ориентировочной протяженностью трассы 350 мм;

2. Реконструкция РУ-0,4кВ РТП-2 Овощехранилище в части замены существующей распределительной панели ЦО-70 №1 с 4-х присоединений на новую панель с 6-ю присоединениями (коммутационные аппараты – рубильники), с переводом питающих линий 0,4 кВ существующих потребителей на вновь установленную панель, с учетом установленных рубильников в соответствии с существующей схемой. Вновь устанавливаемая распределительная панель должна предусматривать резервный коммутационный аппарат номинальным током, соответствующим величине запрашиваемой мощности;

3. Строительство ВЛИ-0,4 кВ от резервного коммутационного аппарата РУ-0,4кВ РТП-2 Овощехранилище, реконструируемого по п.2 сечением 120 мм², ориентировочной протяженностью трассы 550 мм;

4. Выполнение работ по установке и присоединению двух коммерческих учетов электроэнергии (трехфазных до измерительных комплексов электрической энергии) полукосвенного включения, с подключением от двух ВЛИ-0,4 кВ, строящихся по п. 1 и п.3;

5. ВЛИ-0,4кВ, проектируемую по п. 1 от РТП-1 Овощехранилище приоритетно рассматривать только в качестве резервного электроснабжения в аварийном режиме и для выделенной группы объектов, перерыв электроснабжения которых может привести к нарушению технологического производства или значительного экономического ущерба.

Проектом предусмотрено размещение на земельном участке с условным номером ЗУ1 объекта капитального строительства (объект №8) - склады. Проектом предусмотрено подключение объекта №8 к сетям электроснабжения.

Для выполнения технологического присоединения объектов, на основании предварительных технических условий, выданных письмом АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорска от 28.02.2025г. №03/1042, необходимо выполнить следующие мероприятия:

-строительство ВЛИ-0,4кВ от ВЛИ-0,4кВ, идущей от Р-3 РУ-0,4кВ РТП-2 Овощехранилище.

Проектирование сетей электроснабжения осуществить на дальнейших стадиях проектирования в объеме, предусмотренном постановлением правительства РФ от 16.02.2008 г. №87.

Подключение проектируемых объектов к существующим инженерным сетям осу-

шестнадцать в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск на последующих стадиях проектирования.

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

Согласно технических условий № 06/0291 от 23.01.2025 проектом предусматривается перенос КЛ-10кВ ф.8 ПС 35кВ 44, с целью исключения прохождения кабельной линии по участкам с кадастровыми номерами 74:33:1314001:2463, 74:33:1314001:2702, 74:33:1314001:350.

2.3.6. Сети связи

Существующее положение

В границах проектируемой территории отсутствуют существующие сети связи. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

Проектные решения

Телефонизация

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

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

Радиофикация

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

Телевидение

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

2.3.7. Дождевая канализация

Существующее положение

Существующие сети дождевой канализации в пределах проектируемой территории отсутствуют.

2.3.8. Инженерная подготовка территории

Существующее положение

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

Воды первого водоносного горизонта залегают на глубине 2,0 м от поверхности

земли. Во время весенних и осенних паводков их уровень незначительно повышается. В северной части территории воды выступают на поверхность.

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

- эрозионные процессы;
- подтопление.

Рельеф участка проектирования спокойный, с падением рельефа на юго-восток. Перепад рельефа составляет от 385,57 м до 386,05 м.

Проектные решения

Противоэрозионные мероприятия

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

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

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

- увязки проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий;

- максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений.

- отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы,

- организации допустимых уклонов по площадке для обслуживания автотранспорта
- минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

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

Таким образом, водоотвод осуществляется самотеком по лоткам проезжих частей улиц в пониженные места рельефа. Поперечные профили улиц приняты в соответствии с типовыми профилями, установленными Генпланом города Магнитогорска. Покрытия проезжих частей улиц и тротуаров принимаются асфальтобетонными.

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

В соответствии с СП 32.13330.2018 в системах проектируемой дождевой канализации должна быть обеспечена механическая очистка с площади более 20 га наиболее грязной части стока. Сброс дождевых вод предлагается производить в пониженном месте. Перед выпусками необходимо предусмотреть устройство очистных сооружений. В целях задержания взвешенных веществ, нефтепродуктов, поступающих в дождевую сеть из выпусков во внутренние водоемы или из открытой сети в закрытые, проектируются колодцы-отстойники закрытого типа с нефтеловушками, прочем на очистные сооружения должно подаваться не менее 70% годового объема стока. Пиковые расходы дождевых вод, практически чистые сбрасываются в водоприемники без очистки, а наиболее загрязненные поступают на очистные сооружения, для чего предусматривается устройство распределительных камер. Технические характеристики системы водоотвода и очистных соору-

жений, а также их расположение уточняются на стадии подготовки рабочей документации после проведения соответствующих инженерно-технических изысканий.

Защита от подтопления.

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

Решения по инженерной подготовке территории отображены на чертеже №ПГ-23-1173-2.2.ППТ-7 «Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории». Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории выполнена в соответствии с Приказом №740/пр от 25.04.2017 г. и представлена в виде существующих и проектных отметок по осям проезжих частей улиц с расстояниями между ними в метрах и уклонами в тысячных.

2.3.9. Санитарная очистка

Существующее положение

В настоящее время не производится санитарная очистка территории. На территории отсутствуют площадки контейнеров для сбора ТКО.

Проектные решения

Проектом определено местоположение площадок контейнеров для сбора ТКО от объектов капитального строительства, расположенных в границах земельных участков объектов.

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

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

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

Твердые коммунальные отходы (ТКО) - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами.

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

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

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

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

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

Система сбора и удаления твердых бытовых

Основными системами сбора и удаления твердых бытовых отходов являются:

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

Контейнерная система (система сменяемых сборников)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	2,1229	2,1229
	В том числе территории:			
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га	-	-
	из них:			
	Многоэтажная застройка	"	"	"
	Среднеэтажная застройка	"	"	"
	Малоэтажная блокированная застройка	"	"	"
	в том числе:			
	Малоэтажные блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками	"	"	"

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
	Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	"	-	-
	Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	"	-	-
	Рекреационных зон	"	-	-
	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	"	-	-
	Производственных зон	"	1,287442	1,691642
	Иных зон	"	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	"	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"	0,835458	0,431258
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"	0,835458	0,333258
	улицы, дороги, проезды, площади	"	-	0,098
	прочие территории общего пользования (ограниченного пользования)	"	-	-
1.4	Коэффициент застройки	%	10,4	21,8
1.5	Коэффициент плотности застройки	"	0,1	0,22
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	"	-	-
	земли муниципальной собственности	"	0,835458	0,431258
	земли частной собственности	"	1,287442	1,691642
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	-
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	В том числе:			
	государственной и муниципальной собственности	"	-	-
	частной собственности	"	-	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	"	-	-
	по реконструкции	"	-	-
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"	-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего	"	-	-
	В том числе:			
	малоэтажное	"	-	-
	их них:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	"	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	"	-	-
	среднеэтажное	"	-	-
	многоэтажное	"	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	м ²	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	"	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений	-	-

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
4.4	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	смену м ²	-	-
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	"	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	"	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	шт.	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	шт.	-	-
4.10	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	"	-	-
5 Транспортная инфраструктура				
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0,098	0,098
	В том числе:			
	магистральные дороги	"	-	-
	из них:			
	скоростного движения	"	-	-
	регулируемого движения	"	-	-
	магистральные улицы	"	-	-
	из них:			
	общегородского значения	"	-	-
	непрерывного движения	"	-	-
	регулируемого движения	"	-	-
	районного значения	"	-	-
	улицы и проезды местного значения	"	0,098	0,098
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта			
	В том числе:			
	трамвай	"	-	-
	троллейбус	"	-	-
	автобус	"	-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	"	-	6

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 28.12.2015 № 45/2015

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено освоение территории в один этап.

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



ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Основные положения проекта межевания территории

1. Снятие с кадастра земельного участка с кадастровым номером 74:33:1314001:2702.

2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Виды разрешенного использования земельных участков установить в соответствии с ПЗЗ.

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

ПК-1 - Зона производственно-складских объектов:

Минимальный процент застройки - не установлен;

Максимальный процент застройки: в границах земельного участка – 60;

Коэффициент плотности застройки: 1,8;

Минимальная площадь земельного участка - 70 кв. м.;

Максимальная площадь земельного участка - 5000 га.

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

Проект межевания территории выполнен на основании кадастрового плана территории от 06.12.2023 г. № КУВИ-001/2023-274430598, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:1314001, а также сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>, в пределах проектируемой территории сформированы земельные участки с различными видами разрешенного использования. Границы земельных участков отображены на чертеже №ПГ-23-1173-2.2.ППТ-3 «Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства».

Проектируемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1314001.

Проект межевания территории разработан с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков, обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для объектов капитального строительства, расположенных в границах проектируемой территории.

2.1. Способы образования земельных участков

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

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных

участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Образование земельных участков, указанных в Таблице №1, осуществить в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

2.2. Образование земельных участков

Образование земельных участков проектом межевания территории:

1. Снятие с кадастра земельного участка с кадастровым номером 74:33:1314001:2702 в связи с неиспользованием земельного участка, отсутствием зарегистрированных прав на земельный участок и, в связи, с отсутствием возможности размещения ОКС на земельном участке (ширина участка 13 м), в соответствии с п. 15 ст. 41 №218-ФЗ.

2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельного участка осуществляется для размещения ОКС (склад), в соответствии с пп.1 п.1 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ.

Доступ к образуемому земельному участку с земель общего пользования обеспечен по проезду с ул. Складской.

Перечень, сведения о площади, виды разрешенного использования, в соответствии с территориальной зоной, образуемых земельных участков приведены в Таблице №1 «Ведомость образуемых земельных участков». образуемые земельные участки отображены на чертеже № ПГ-23-1173-1.2.ПМГ-1 «Чертеж межевания территории».

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

Таблица №1

Ведомость образуемых земельных участков

№№ участков	Категория земель	Территориальная зона	Код по классификации	Вид разрешенного использования земельных участков	Адрес (местоположение)	Площадь, м ²	Способ образования земельных участков
Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности							
ЗУ1	Земли населенных пунктов	ПК-1	6.0; 6.9	Производственная деятельность; Склады	Челябинская область, г. Магнитогорск, тер. Левобережная складская зона, ул. 4-ая линия	4153	Земельный участок образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

3. Установление сервитутов

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

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

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

- 2) проведение изыскательских работ;
- 3) ведение работ, связанных с использованием недрами.

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

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

Публичные сервитуты устанавливаются, в том числе, с целью:

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

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

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

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Данным проектом межевания территории, установление публичных сервитутов не предусмотрено.

Данным проектом межевания территории, не предусмотрено установление сервитутов.

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

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

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

Таблица №2

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

Площадь - 2,1229 га		
№	X	Y
1	410500,42	1368869,84
2	410548,93	1368967,23
3	410572,83	1368996,52
4	410632,71	1369072,53
5	410693,09	1369045,22
6	410588,51	1368827,44

6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2025 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	2,1229	2,1229
2	Территории, подлежащие межеванию	"	-	0,4153
	В том числе:			
	территории жилой застройки	"	-	-
	из них:			
	территории многоэтажной застройки	"	-	-
	территории 4 - 5 этажной застройки	"	-	-
	территории малоэтажной застройки	"	-	-
	в том числе:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	"	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	"	-	-
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	"	-	-
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	"	-	-
	территории промышленной и коммунально-складской застройки	"	-	0,4153
	территории общего пользования	"	-	-
3	Территории, не подлежащие межеванию	"	-	1,7076
	В том числе:			
	зеленые насаждения общего пользования	"	-	-
	улицы, дороги, проезды, площади	"	-	-
	прочие территории общего пользования	"	-	-

