



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.01.2024

№ 809 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 14.06.2016 № 7021-П, и проекта межевания территории в районе ул. Советская

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 02.08.2023 №7993-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 14.06.2016 № 7021-П, и проект межевания территории в районе ул. Советская», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 04.08.2023 №86, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 14.06.2016 № 7021-П, и проекта межевания территории в районе ул. Советская, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 28.12.2023 №147-148, с учетом протокола общественных обсуждений от 26.01.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 26.01.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 26.01.2024 №8, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 14.06.2016 № 7021-П, и проект межевания территории в районе ул. Советская, шифр: 023-24, выполненную ООО «Проектная группа УРАЛ», 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 с планом красных линий М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

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

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

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

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

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

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

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ - 2, ПУ, СВСиМП, ООО «Проектная группа УРАЛ», МКУ «УКС»

еф

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

1.1 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Магнитогорска участок проектирования относится к территориальной зоне малозэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-3. Данным проектом не предусмотрено изменение территориальных зон.

1.2 Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимоувязанное размещение объектов капитального строительства с земельными участками, улично-дорожной сети, озелененных территорий.

Проектируемые объекты относятся к основным и вспомогательным видам разрешенного использования, установленные ПЗИЗ города Магнитогорск для зоны Ж-3:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), занятие спортом в помещениях (5.1.2), предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

В рамках корректировки проекта планировки территории не предусмотрена детальная проработка с размещением объектов капитального строительства (жилая застройка) на оставшейся территории. Виды разрешенного использования ЗУ 74:33:0315001:12 – комплексное освоение в целях жилищного строительства (в соответствии с видом разрешенного использования исходного земельного участка по данным Единого государственного реестра недвижимости).

1.3 Плотность и параметры застройки территории

1. Нормативные предельные параметры разрешенного строительства в границах межевания физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном определены согласно данным ПЗЗ города Магнитогорска для территориальной зоны Ж-3:

Минимальные отступы от проектируемых строений до красной линии ул. Советская – 6м;

Минимальные отступы от границ земельных до проектируемых строений – 3м;

Предельное количество этажей - не подлежит установлению;

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 14,0м;

Максимальный процент застройки земельного участка – 40%, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8 определяемый как отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

2. Проектные показатели плотности застройки в границах межевания физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном определены на основании чертежа планировки территории:

Коэффициент застройки составляет:

$K_{\text{застр}} = 4401 \text{ м}^2 / 23441 \text{ м}^2 = 0,19$

Коэффициент плотности застройки составляет:

$K_{\text{плотн. застр}} = 21284 \text{ м}^2 / 23441 \text{ м}^2 = 0,91 *$

Высота здания – 26,9 м *, отклонение от предельной высоты обусловлено сложившимися условиями. Согласно Муниципальной программе «Капитальное строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов муниципальной собственности города Магнитогорска» на 2022-2027 годы в здании ФОК предусмотрена секция для прыжков в воду, что обязует предусмотреть соответствующее оборудование для тренировок (батутные залы высотой не менее 7 метров, вышка для прыжков, глубина ванны для прыжков не менее 4,5 м). А также геологические условия не позволяют заглубить сооружение более чем на 3 м.

* Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства осуществляется в порядке предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса РФ и статей 8 ПЗиЗ «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны

- распределительный пункт, трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ – 10 м. Согласно п.12.26 СП 42.13330.2016, при размещении отдельно стоящих трансформаторных подстанций напряжением 10 (6)-20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВА расстояние от них до окон жилых домов и общественных зданий следует принимать с учетом допустимых уровней шума и вибрации, но не менее 10 м;

- котельная газовая – по результатам расчетов предельно допустимой концентрации вредных веществ (ПДК) и предельной допустимой концентрации уровня воздействия различных вредных факторов физической природы (ПДУ), но не менее 50 м

Расстояния от объектов инженерной инфраструктуры

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

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

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) 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);

б) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранные зоны линий и сооружения связи

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны.

1.5. Характеристика объектов капитального строительства в границах проектирования

Параметры проектируемой застройки

Таблица 1

Поряд- ковый № зем. участ- ка на плане	Площадь земель- ного участка, га %	Баланс территории земельного участка, га			Наименование объекта		Кол -во эта ж.	Площадь застрой- ки здания, м ²
		Площадь застрой- ки, га	Площадь покрытий, га	Площадь озелене- ния, га				
		%	%	%	№ на плане	Наименование		
ЗУ1	2,3441 (100)	0,4401 (19)	1,067 (45)	0,8370 (36)	5	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном	4	4 220,80
					6	Котельная	1	180,00
ЗУ2	0,0366	0,0136 (37)	0,0080 (22)	0,0113 (41)	7	Трансформаторная подстанция	1	136,00

1.6 Характеристика объектов социальной инфраструктуры

Расчет обеспеченности микрорайона учреждениями, организациями и предприятиями обслуживания приведен в утвержденной документации по планировке территории.

Данным проектом предусматривается размещение в границах проектирования котельной и физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном, предусмотренного для проведения занятий по физической подготовке, организованной работы спортивных секций в том числе детских (ДЮСШ), спортивно-оздоровительных мероприятий и соревнований.

Благоустройство и озеленение

В границах проектирования предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территорий. В благоустройство территорий входят:

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

1.7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Параметры транспортной инфраструктуры приняты в соответствии с утвержденной проектной документацией по планировке территории, а также рабочей документацией на строительство автодороги по ул. Советская от ул. Зелёный Лог до ул. Радужная.

1.7.1 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Расчет и размещение мест хранения индивидуальных транспортных средств для физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном выполнен в соответствии с СП 42.13330.2016 с изменениями №3, утв. Приказом Минстроя России 09.06.2022.

Для комплексов физкультурно-оздоровительных комплексов требуется 1м/место на 40-55 м² расчётной площади.

Расчётная площадь здания – 6486,10 м²

Нормативное количество мест хранения: 6486,10 /55=118 мест

Запроектировано 140 м/мест (в том числе 14 м/мест для маломобильных групп населения), расположенных в границах межевания объекта

1.8. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры и инженерного обеспечения

Согласно топографической съемке на проектируемой территории проложены существующие инженерные коммуникации: воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 и 10 кВ, кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ.

Данным проектом предусмотрено инженерное обеспечение объектов капитального строительства только на межевых земельных участках с условными номерами ЗУ1 и ЗУ2, в соответствии с техническими условиями на подключение инженерных сетей.

А также были учтены ранее запроектированные сети в рамках рабочей документации на строительство автодороги по ул. Советская от ул. Зелёный Лог до ул. Радужная.

Водоснабжение

Водоснабжение объекта предусматривается от существующего городского водовода диаметром 300 мм, проходящего по ул. Зелёный Лог. Подключение запроектировано в водопроводной камере с установкой в ней запорной арматуры.

Для проектируемого здания подача воды осуществляется от насосной станции, располагаемой в цокольном этаже здания. Подача воды к насосной станции предусматриваются от двух вводов водопровода из труб ПЭ 100 SDR 17-160х9,6 питьевая (ГОСТ 18599-2001).

Согласно ТУ № 01-11/7101 от 10.08.2023 г, выданных МУП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск, гарантированный напор в существующей сети 42,0 м.

На вводе в здание для учета расхода воды устанавливается водомерный узел с турбинным счетчиком ВСХНКд-80/20 IP68 комбинированный с имп. вых. и электрозавдвижкой на обводной линии для пропуска пожарного расхода воды.

Система внутреннего водоснабжения принята раздельная: хозяйственно - питьевая и противопожарная.

Для обеспечения потребного напора хоз.-питьевого водоснабжения запроектирована насосная установка - ANTARUS 3 MLH20-20/GPRS (2 рабочих, 1 резервный), $Q=38,7 \text{ м}^3/\text{ч}$, $H=21 \text{ м}$;

Для обеспечения потребного противопожарного напора запроектированы насосная установка - ANTARUS 2 MLV45-2/DS1-GPRS (1 рабочих, 1 резервный), $Q=37 \text{ м}^3/\text{ч}$, $H=35 \text{ м}$;

В установках предусмотрены резервные насосы. Пожарные насосы включаются от кнопок у ПК с одновременным открытием электрозавдвижки на водомерном узле, а также автоматически при снижении давления в сети по сигналу ЭКМ.

Внутренние сети системы ХГВС предусматриваются из стальных оцинкованных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75

Внутренние сети противопожарного водопровода предусматриваются из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 условным диаметром 76-100 мм.

Проектом предусматривается покрытие стальных труб грунтовкой ГФ-021 за два раза. Для предотвращения конденсации влаги стояки и магистральные трубопроводы водопровода изолируются.

В качестве изолирующего материала используется вспененный полиэтилен фирмы «Энергофлекс» толщиной 13мм.

Наружные сети выполняются трубами из полиэтиленовых труб ПЭ 100 по ГОСТ 18599-2001. Данные трубы стойкие к агрессивному воздействию грунтов и грунтовых вод, они слабо подвержены коррозии, не требуют катодной защиты, имеют низкое биологическое обрастание. Под дорогой обратная засыпка траншеи выполняется несжимаемым грунтом.

Водопотребление здания на хозяйственно-питьевые нужды, в том числе на автоматическое пожаротушение и техническое водоснабжение, включая оборотное.

Таблица 2

Наименование системы	Потребный напор на вводе, м вод. ст.	Расчетный расход				Установленная мощность эл. двиг., кВт	Примечание
		м³/сут	м³/час	л/с	При пожаре, л/с		
ХГВС:	Хоз-пит – 42,1 м Пожар- 56,75м						
Плавательные бассейны для спортсменов (с учетом приема душа), 120 чел		100,8	14,88	6,00			
Административные здания, 50 чел		0,600	0,658	0,425			
Стадионы и спортзалы для физкультурников (с учетом приема душа), 60 чел		3,000	4,524	2,269			
Проходные души, 2 шт.		10,08	0,72	0,2			
Мытье дорожек, 308м²		3,7	1,85	0,51			
Буфет, 2 мойки		1,774	1,405	0,754			
Расход подпиточной воды при наполнении чаши (ТХ)		1026,7	42,78	11,9			1 раз в год, за 48 часа
Расход подпиточный постоянный (ТХ)		50,4	2,1	0,58			120 человек, 14 смен (с учетом воды для промывки фильтров)
ИТОГО (без учета наполнения чаши)		170,35	26,141	10,740			
ИТОГО общий		1197,1	68,921	22,640			

Потребление горячей воды

Таблица 3

Наименование системы	Потребный напор на вводе, м вод. ст.	Расчетный расход				Установленная мощность эл. двиг., кВт	Примечание
		м³/сут	м³/час	л/с	При пожаре, л/с		
ГВС в т.ч.:	42,1						
Плавательные бассейны для спортсменов (с учетом приема душа), 120 чел		51,408	7,748	3,323			
Административные здания, 50 чел		0,225	0,353	0,241			
Стадионы и спортзалы для физкультурников (с учетом приема душа), 60 чел		1,500	2,364	1,282			
Проходные души, 2 шт.		5,04	0,36	0,1			

Буфет, 2 мойки		0,710	0,400	0,406			
ИТОГО общий		58,883	11,225	5,352			

Водоотведение

Решения по водоотведению выполнены в соответствии с ТУ № 01-11/7101 от 10.08.2023 г, выданных МУП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск

Проектом предусматривается отвод хозяйственно-бытовых стоков от санитарных приборов в существующий коллектор диаметром Ø300 мм по ул. Тевосяна.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусматривается системой внутреннего водостока через выпуски в проектируемую сеть диаметром 200-400мм, с врезкой в существующий коллектор.

Баланс водоотведения по зданию

Таблица 4

Наименование системы	Потребный напор на вводе, м вод. ст.	Расчетный расход				Установленная мощность эл.двиг., кВт	Примечание
		м³/сут	м³/час	л/с	При пожаре, л/с		
Канализация бытовая, в т.ч.:							
Плавательные бассейны для спортсменов (с учетом приема душа), 120 чел		100,800	14,884	6,002			
Административные здания, 50 чел		0,600	0,658	0,425			
Стадионы и спортзалы для физкультурников (с учетом приема душа), 60 чел		3,000	4,524	2,269			
Проходные души, 2 шт.		10,08	0,72	0,2			
Мытье дорожек, 308м2		1,774	0,600	0,588			
Буфет, 2 мойки		3,7	1,85	0,51			
Безвозвратные потери воды (испарение, унос и разбрызгивание)		8,33	24	6,67			
		128,28	47,23	18,26**			** расход приведен с учетом диктующего прибора
Канализация ливневая, в т.ч.:							
Стоки с кровли		1114,56	185,76	51,6			
Отвод воды из приемков бассейна(ТХ)		-	не более 24	не более 6,67			
Сброс воды из системы рециркуляции, макс(ТХ)		42,07	не более 24	не более 6,67			ежедневно (включая сброс воды от промывки фильтров)
Опорожнение чаши бассейна(ТХ)		4107	171,125	47,53			раз в год, за 24 часов
ИТОГО К2		5263,63	404,885	137,67			

Электроснабжение

Электроснабжение физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном в рамках объекта «Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном в 149 микрорайоне г. Магнитогорска Челябинской области», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 149 микрорайон, осуществляется четырьмя отдельными существующими линиями от внешней питающей сети напряжением 380/220В.

Граница проектирования данного раздела - наконечники вводных кабельных линий 0,4 кВ в ВРУ21ЛЭН-(320+320)-201 физкультурно-оздоровительного комплекса.

Общая расчётная мощность в рабочем режиме на шинах РУ-0,4кВ трансформаторной подстанции составляет 518,49 кВт.

Категория надёжности электроснабжения – II.

Электроснабжение физкультурно-оздоровительного комплекса от РУ-0,4кВ трансформаторной подстанции до ВРУ осуществляется в соответствии с техническими условиями на присоединение к электрическим сетям силами электросетевой организации.

Точка(и) присоединения (вводные распределительные устройства, линии электропередачи, базовые подстанции, генераторы) и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения (кВт):

Основной источник питания (1 точка): - 1 с.ш. РУ-0,4 кВ проектируемой РТП 1000/10/0,4 кВА.

Резервный источник питания (2 точка): - 2 с.ш. РУ-0,4 кВ проектируемой РТП 1000/10/0,4 кВА.

Электроснабжение объекта ведется на переменном трехфазном токе, на напряжении 0,4 кВ, частоты - 50 Гц. Основные электроприёмники запитаны по II по категории электроснабжения по двум независимым кабельным линиям, от двух независимых источников питания.

Переключение на резервный ввод выполняется вручную путем переключения перекидных рубильников.

Также в границах участка предполагается выполнить перенос существующей воздушной линии электропередачи напряжением 10 кВ с предварительным согласованием сетевой организации (собственником сети).

Теплоснабжение

Подключение к системе теплоснабжения физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном предусмотреть от проектируемой индивидуальной газовой котельной.

Город Магнитогорск находится в I климатическом районе, подрайон IV. В соответствии с СП 131.13330.2020 «Строительная климатология», расчетная температура, принятая для проектирования систем отопления и вентиляции: минус 35°C, средняя температура за отопительный период: минус 7,6°C. Продолжительность отопительного периода - 221 суток.

Необходимый расход тепла на проектируемую застройку определен из расчета покрытия тепловых нагрузок на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение и подогрев бассейна.

Схема тепловой сети - двухтрубная с прокладкой трубопроводов в непроходных каналах из сборных железобетонных элементов.

Теплотрасса запроектирована из труб стальных горячедеформированных по ГОСТ 8732-78 из стали 20 по ГОСТ 1050-88 в пенополимерминеральной изоляции (ППМ) заводского изготовления по ТУ 5768-001-86994116-2009.

Расчетные параметры теплоносителя:

а) давление теплосети: $P_y = 16 \text{ кг/см}^2$;

б) располагаемый напор: $H_p = 15 \text{ м.в.ст.}$;

в) температурный график тепловой сети: 95-70°C.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Согласно утвержденной проектной документации по планировке территории предусматривается освоение территории в один этап с расчетным сроком до 2025 г. Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.
2. Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном;
3. Выполнение работ по благоустройству территории: оборудование проезжих частей, пешеходных тротуаров, озеленения и других элементов благоустройства.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

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

Чертеж планировки территории с планом красных линий. М 1:1000

[illegible]

- [illegible]

[illegible]

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Граница внесения изменений в проект планировки территории определена постановлением администрации города Магнитогорска Челябинской области №7993-П от 02.08.2023 года. Координаты границы проектирования предоставлены в таблице 8

Таблица 1

№	Х, метр	У, метр
Площадь	116 006 метров квадратных	
1	404396,25	1361884,28
2	404858,15	1361877,60
3	404862,85	1362033,47
4	404400,95	1362228,67

2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Данным проектом межевания предусматривается образование земельных участков в границах проектирования с целью размещения объекта капитального строительства: ФОК с бассейном путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:12 с сохранением исходного в изменённых границах.

Исходные данные о земельном участке с кадастровым номером 74:33:0315001:12 взяты из градостроительного плана №РФ-74-2-07-0-00-2023-0594-0 от 07.12.2023. Каталог координат исходного земельного участка, на котором было выполнено межевание, представлен в таблице 2

Каталог координат исходного земельного участка с кадастровым номером 74:33:0315001:12, учтенного в Едином Государственном реестре недвижимости

Таблица 2

Координаты, м			Площадь, кв.м
Номер точки	Х	У	
1	404849.71	1362028.04	93727.75
2	404400.64	1362214.77	
3	404397.02	1361995.32	
4	404426.18	1362000.12	
5	404471.1	1361983.19	
6	404501.54	1361946.07	
7	404509.34	1361898.69	
8	404507.85	1361894.74	
9	404590.86	1361893.37	
10	404828.83	1361889.44	
11	404847.29	1361881.75	
1	404849.71	1362028.04	

Ведомость образуемых земельных участков на исходном земельном участке с кадастровым номером 74:33:0315001:12 представлена в таблице 3, координаты образуемых земельных участков представлены в таблице 4.

Ведомость образуемых и (или) изменяемых земельных участков

таблица 3

Исходного /	Площадь зем.уч. до межевания, м ²	№ на плане межевания	Площадь зем.уч. после межевания, м ²	Объект	Вид разрешенного использования		Возможные способы образования земельных участков
					Правила землепользования и застройки города Магнитогорск	Код по классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ № П/0412 от 10.11.2020г.)	
	93 728	3У1	23 441	физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном котельная	дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	путем раздела земельного участка с КН 74:33:0315001:12 с сохранением исходного
					обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	
					предоставление коммунальных услуг	3.1.1	
		3У2	366	трансформаторная подстанция	предоставление коммунальных услуг	3.1.1	путем раздела земельного участка с КН 74:33:0315001:12 с сохранением исходного
		74:33:0315001:12	69 921		комплексное освоение в целях жилищного строительства (в соответствии с видом разрешенного использования исходного земельного участка по данным Единого государственного реестра недвижимости)		путем раздела земельного участка с КН 74:33:0315001:12 с сохранением исходного

3. 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 ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

В данном проекте межевания территории отсутствуют образуемые земельные участки, 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.

4. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В СЛУЧАЯХ, ПРЕДСМОТРЕННЫХ НАСТОЯЩИМ КОДЕКСОМ

Все земельные участки имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Магнитогорска участок проектирования относится к территориальной зоне Ж-3.

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Таблица 5

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков
:ЗУ1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
:ЗУ2	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
74:33:0315001:12	Комплексное освоение в целях жилищного строительства

5. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Существующие зоны с особыми условиями использования территории:

По данным градостроительного плана земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории – 3,4,5,6 подзона приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. Вид: охранный зона транспорта, установленная в целях обеспечения безопасности полётов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полёта воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, с учётом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, приказом Росавиации от 30 января 2020 года №82-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск».

Проектируемые зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны

- распределительный пункт, трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ – 10 м. Согласно п.12.26 СП 42.13330.2016, при размещении отдельно стоящих трансформаторных подстанций напряжением 10 (6)-20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВА расстояние от них до окон жилых домов и общественных зданий следует принимать с учетом допустимых уровней шума и вибрации, но не менее 10 м;

- котельная газовая – по результатам расчетов предельно допустимой концентрации вредных веществ (ПДК) и предельной допустимой концентрации уровня воздействия различных вредных факторов физической природы (ПДУ), но не менее 50 м

Расстояния от объектов инженерной инфраструктуры

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

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

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) 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);

б) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранные зоны линий и сооружения связи

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны.

Сервитуты

Сервитут — это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

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

В рамках межевания данного проекта границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по внутриквартальным проездам. Проектом предусматривается установление сервитута на образуемом земельном участке :ЗУ1 в целях ремонта и обслуживания сетей электроснабжения.

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

