



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15.10.2025

№ 8850 - П

Об утверждении документации
о внесении изменений в проект
планировки территории, утвержденный
постановлением администрации города
от 01.09.2015 № 11670-П, и в проект
межевания территории, утвержденный
постановлением администрации города
от 02.12.2020 № 13683-П, в границах
144 микрорайона г. Магнитогорска

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 01.10.2024 №10278-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 01.09.2015 № 11670-П, и в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации города от 02.12.2020 № 13683-П, в границах 144 микрорайона г. Магнитогорска», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 03.10.2025 №110, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 01.09.2015 № 11670-П, и в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации города от 02.12.2020 № 13683-П, в границах 144 микрорайона г. Магнитогорска, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 12.09.2025 №105, с учетом протокола общественных обсуждений от 10.10.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 10.10.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 10.10.2025 №117, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 01.09.2015 № 11670-П, и в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации города от 02.12.2020 № 13683-П, в границах 144 микрорайона г. Магнитогорска, шифр: С-3811.12-24, выполненную ООО «Стройинжиниринг», 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 1:1500 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

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

5) чертеж межевания территории М 1:1500 согласно приложению №5 к настоящему постановлению;

6) чертеж границ сервитутов М 1:1500 согласно приложению №6 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Числова Г.Д.):

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 Хабидуллину Д.Х.

Исполняющий обязанности
главы города Магнитогорска



А.В. Хватков

Разослано: Хабидуллиной Д.Х., УАиГ, ПУ, СВСиМП, ООО «Стройинжиниринг»,
Кудриной А.С.
еф



ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории

Цель подготовки проекта – определить возможности использования незастроенных территорий.

Размещение объектов капитального строительства:

а) Кафе :

- ЗУ 1 (номер объекта на плане 68) , площадью $ЗУ1 = 3473,0 \text{ м}^2$;
- ЗУ 1.1 (номер объекта на плане 69) , площадью $ЗУ1.1 = 3859,0 \text{ м}^2$;
- ЗУ 1.2 , площадью $ЗУ1.2 = 55,0 \text{ м}^2$, для установки двухтрансформаторной подстанции напряжением 10/0,4кВ мощностью до 400кВА, с подключением от 4хКЛ-10кВ, для питания проектируемых зданий (68 и 69 на плане).

б) Детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования, общеобразовательные школы:

- ЗУ 2 (номер объекта на плане 67), площадью $ЗУ2 = 5502,0 \text{ м}^2$, сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта, в части объектов капитального строительства. При реализации постановления на кадастровый учет земельного участка, необходимо оформить сервитут на инженерные сети, в случае необходимости предусмотреть вынос существующей электрической сети с территории земельного участка. При получении разрешения на строительство необходимо получить технические условия для подключения объекта к сетям инженерно- технического обеспечения.

- 74:33:0311001:12049 (номер объекта на плане 66) , выполнен проект «Детского сада в 144 микрорайоне г. Магнитогорска Челябинской области на 230 мест». Получено разрешение на строительство № 74-33-00008-2024, утвержденное постановлением от 01.02.2024г.

Подключение электрических сетей выполнено по договору об осуществлении технического присоединения объекта к сетям электроснабжения №ГП-710/346/24 от 08.11.24г.

в) Офисное здание:

- 74:33:0311001:10518 (номер объекта на плане 65), сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта, в части объектов капитального строительства. После продажи земельного участка с торгов и получения разрешения на строительство собственник обязан выполнить вынос линии наружного освещения напряжением 0,4 кВ с территории земельного участка за счет собственных средств.

При получении разрешения на строительство необходимо получить технические условия для подключения объекта к сетям инженерно- технического обеспечения.

- 74:33:0311001:63 (номер объекта на плане 64) , сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта, в части объектов капитального строительства. При получении разрешения на строительство необходимо получить технические условия для подключения объекта к сетям инженерно- технического обеспечения.

- ЗУ 3 (номер объекта на плане 45), площадью $ЗУ3 = 498,0 \text{ м}^2$. После регистрации права на вновь образованный земельный участок путем перераспределения за счет муниципальных земель неразгражденного пользования) по адресу: г. Магнитогорск, ул. Советская, 219/1, собственнику земельного участка в течение 10 рабочих дней, необходимо выполнить схему

границ сервитута на право ограниченного пользования земельным участком, в границах которого проходят четыре кабельные линии 10 кВ АО «Горэлектросеть». Планируемую зону оформления сервитута (безвозмездный) в целях строительства, эксплуатации и обслуживания инженерных сетей с последующей регистрацией сервитута в органах регистрации права, определить с учетом количества кабельных линий и охранной зоны 1,0 м. от крайних кабелей по обе стороны.

Смена вида разрешенного использования:

- земельный участок с кадастровым номером 74:33:0311001:11258 (:ЗУЗ), проектом предусматривается изменение вида разрешенного использования «Объекты торговли, в том числе магазины» на «Деловое управление»;
- земельный участок с кадастровым номером 74:33:0311001:191 (:ЗУ1, :ЗУ1.1), проектом предусматривается изменение вида разрешенного использования «автостоянки на отдельном земельном участке, в том числе многоуровневые» на «Общественное питание».

1.1 Плотность и параметры застройки территории

1.1.1. Основные параметры планируемой застройки

* Согласно ПЗЗ коэффициент плотности застройки составляет 1,2 (реконструируемая застройка 1,6). Данный микрорайон полностью застроен и благоустроен, коэффициент плотности застройки составляет 1,2, что не противоречит ПЗЗ если в данной территории будет выполнена реконструкция объектов.

Таблица 1.1 *Баланс проектируемой территории*

Таблица 1.1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории, из них:	480 794,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	59689,1	12
3	Общая площадь покрытий, м ²	276334,2	57
4	Озеленение проектируемой территории в том числе детские и спортивные площадки, без учета участков школ и детских дошкольных учреждений в том числе детские площадки	107 663,9	36
5	Территории детских садов и школ, м ²	37 106,8	8
6	Плотность застройки, м ² /га	1233	
7	Коэффициент застройки территории	0,12	
8	Коэффициент плотности застройки территории	1,2	
9	Численность населения, тыс.чел.	8,486	

10	Плотность населения, чел/га	177	
11	Количество квартир	3334 шт	

Таблица 1.2

Баланс земельного участка ЗУ 1 для размещения «Кафе» № 68

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	3473,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	868,0	25
3	Общая площадь покрытий, м ²	1735,0	50
4	Общая площадь озеленения, м ²	870,0	25
5	Коэффициент застройки территории, %	24	

Таблица 1.3

Баланс земельного участка ЗУ 1.1 для размещения «Кафе» № 69

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	3859,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	965,0	25
3	Общая площадь покрытий, м ²	1914,0	50
4	Общая площадь озеленения, м ²	980,0	25
5	Коэффициент застройки территории, %	15	

Таблица 1.4

Баланс земельного участка ЗУ 3 для размещения «Офисное здание» № 45

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	498,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	193,2	39
3	Общая площадь покрытий, м ²	180,3	36
4	Общая площадь озеленения, м ²	124,5	25
5	Коэффициент застройки территории, %	39	

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектным решением приняты ранее установленные красные линии по проекту ООО «Архивариус», шифр: А-14.1040-20 ПМТ, утвержденному постановлением администрации города от 02.12.2020 №13683-П.

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

Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория проектирования полностью расположена в границах зон с особыми условиями использования территории:

ЗООУИТ74:00-6.748- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;
ЗООУИТ74:00-6.747- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;
ЗООУИТ74:00-6.749 -Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;
ЗООУИТ74:00-6.750- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

1.4.1 Охранные зоны

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;
б) вокруг воздушных линий электропередачи — 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

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 (согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей).

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) 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.

Все нестационарные объекты попадающие в охранную зону тепловых сетей подлежат демонтажу.

Охранная зона линий и сооружений связи

а) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиотелефонии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиотелефонии не менее чем на 2

метра с каждой стороны «Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

1.4.2 Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

- 1) расстояние по горизонтали (в свету) от *водопровода* до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.
- 2) расстояние по горизонтали (в свету) от *самотечной канализации* (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

1.4.3 Санитарно-защитные зоны:

- для существующих ТП определена охранная зона радиусом 10 м (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);
- для площадок сбора ТКО расстояние должно быть не менее 20 метров (согласно СанПиН 2.1.3684-21 "санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно – противоэпидемических (профилактических) мероприятий");
- для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»), определена от количества машино-мест.

2. Характеристики объектов капитального строительства

Таблица 2.1

[illegible]

33:0311001 :52 956,0 м²) / 33:0311001 :53 1057,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-лет Магнитки, 47/1	Под жилую застройку / эксплуатации, благоустройств а и озеленения прилегающей территории к жилому дому	Ж-1	Среднетажная жилая застройка	2,5			3У31/ 3810,0	958,0	2294,4	13766	60	А- 14.1040 -20- ППТ
33:0307002 :353 3345,6 м²)		Многоквартир ный дом				4	6						
33:0311001 :10 (721,0 м²)	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Советская, земельный участок 209	Под жилую застройку	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	5	9	3У 14/ 3000,0	606,0	1800,0	16200 ,0	60	А- 14.1040 -20- ППТ
3:0311001 :542 3889,8 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 209	Многоквартир ный дом											
3:0311001 :151 772,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Ул. Советская, д. 209/1	Жилой многоэтажный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	6	14	3У15/ 3132,0	548,0	1879,2	26308 ,8	60	А- 14.1040 -20- ППТ
3:0311001 :541 1741,7 м²)		Многоквартир ный дом											
33:0311001 :153 060,0 м²)	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Советская, земельный	Жилой многоэтажный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	7	9	3У16/ 4215,0	853,0	2529,0	22761 ,0	60	А- 14.1040 -20- ППТ
33:0311001 :545 1002,7 м²)		Многоквартир ный дом											

	участок 213													
33:0311001:246 2286,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, 215	многоквартирный жилой дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	8	Многоквартирный жилой дом	9	3У17/6750,0	2381,0	4050,0	36450,0	60	А-14.1040-20-ППТ
33:0311001:546 6196,9 м²)		Многоквартирный дом												
33:0311001:238 1799,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, д. 217	многоквартирный жилой дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	9	Многоквартирный жилой дом	9	3У18/5576,0	1517,0	3345,6	30110,4	60	А-14.1040-20-ППТ
33:0311001:548 7956,1 м²)		Многоквартирный дом												
33:0311001:12014 4830,0 м²)	Челябинская область, город Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 144 микрорайон, ул. Советская, 221	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	10	Многоквартирный жилой дом	5-9		1264,0	2898,0	26082,0	60	
33:0311001:552 6009,3 м²)		Многоквартирный дом												
	Челябинская область, город Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 144 микрорайон, ул. Советская, 223	-	Ж-1	Магазин *	4.4	10.1	Магазин, аптека	1	3У6/936,0	880,4	610,8	880,4	60	А-14.1040-20-ППТ
33:0311001:10531 729,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р. н. Орджоникидзевский, ул. Советская, 223	Для многоквартирной застройки	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	11	Многоквартирный жилой дом	9	3У5/7148,0	1927,0	3699,0	33291,0	60	А-14.1040-20-ППТ
33:0311001:554 9522,3 м²)		Многоквартирный дом												
33:0311001:553 1025,6 м²)														
33:0311001:241 2341,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск,	Занимаемый многоквартирным жилым	Ж-1	Многоэтажная жилая	2.6	12	Многоквартирный жилой дом	9	3У21/6105,0	2052,0	3663,0	32967	60	А-14.1040-20-

33:0311001:456 (4135,4 м²)	ул. Зеленый лог, д. 48	домом		застройщик (высотная застройка)											ППТ
33:0311001:247 2929,0 м²	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Зеленый лог, д. 46/1	Многоквартирный жилой дом	Ж-1	Среднеэтажная жилая застройка	2,5	13	Многоквартирный жилой дом	6	3У34/5216,0	1056,0	3129,6	18777,6	60		А-14.1040-20-ППТ
33:0315001:97 4669,6 м²		Многоквартирный дом													
33:0311001:27 1870,88 м²	Челябинская обл. г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 144 микрорайон Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, д. 20, к 1	Под жилую застройку	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	14	Многоквартирный жилой дом	9	607,0		2322,0	20898,0	60		
33:0311001:399 5042,5 м²		Многоквартирный дом													
33:0311001:25 1925,51 м²	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район	Под жилую застройку	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	15	Многоквартирный жилой дом	10	607,0		2355,0	23550,0	60		
33:0311001:397 5029,7 м²		Многоквартирный дом													
33:0311001:236 1136,0 м²	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский, ул. Жукова, д. 18	Многоквартирный жилой дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	16	Многоквартирный жилой дом	10	3У22/4971,0	1003,0	2982,60	29826,0	60		А-14.1040-20-ППТ
33:0311001:400 7607,6 м²		Многоквартирный дом													
33:0311001:237 1108,0 м²	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский, ул. Жукова, д. 16	Многоквартирный жилой дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	17	Многоквартирный жилой дом	10	3У23/4890,0	884,0	2928,0	29280,0	60		А-14.1040-20-ППТ
33:0311001:404 7554,5 м²		Многоквартирный дом													
33:0311001:12015 210,0 м²	Челябинская область, город Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 144 микрорайон, ул. Зеленый лог, 46/2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	18	Многоквартирный жилой дом	10		1050,0	3126,0	31260,0	60		
33:0315001		Многоквартирный дом													

70 7735,1 м²) 33:0311001 :193 4731,72 м²)		ный дом												
33:0311001 :10414 9471,9 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р- н Орджоникидзевс кий, д.30 (стр.)	строительство многоквартирн ого жилого дома Многоквартир ный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	19	Многоквартирный жилой дом	10	860,0	2838,6	28386 ,0	60		
33:0311001 :243 (864,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, 14/2	многоквартирн ый жилой дом Многоквартир ный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	20	Многоквартирный жилой дом	9	3У20/ 3696,0	704,0	2217,6	19958 ,4	60	А- 14.1040 -20- ППТ
33:0311001 :410 5517,3 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, д. 14/3	многоквартирн ый жилой дом Многоквартир ный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	21	Многоквартирный жилой дом	9	3У19/ 4972,0	778,0	2983,2	26848 ,8	60	А- 14.1040 -20- ППТ
33:0311001 :230 2887,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, 213/1	Занимаемый многоквартирн ым жилым домом Многоквартир ный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	22	Многоквартирный жилой дом	14	3У33/ 4317,0	689,0	2590,2	36262 ,8	60	А- 14.1040 -20- ППТ
33:0311001 :544 5770,1 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевс кий район, № 60(стр)	Под жилую застройку Многоквартир ный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	23	Многоквартирный жилой дом	9	1468,0	4088,7	36798 ,8	60		
33:0311001 :252 (848,0 м²) 33:0311001 :406 7202,7 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, д. 12	многоквартирн ый жилой дом Многоквартир ный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,6	24	Многоквартирный жилой дом	10	1169,0	2308,8	23088 ,0	60		
33:0311001 :254 (534,0 м²) 33:0311001	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, д. 10	многоквартирн ый жилой дом Многоквартир	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная	2,6	25	Многоквартирный жилой дом	10	3У30/ 4967,0	1552,0	2980,2	29802 ,0	60	А- 14.1040 -20- ППТ

№ ОКС ласно ЕГРН площадь)		ЕГРН				землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)			застройки м²				
33:0311001 :211 (403.0 м²)	Российская Федерация, Челябинская область, г Магнитогорск.	магазин. аптека	Ж-1	Магазин*	4.4	31	Магазин, аптека	2	242,0	242,0	435,1	60	
33:0311001:1 1569 (435.1 м²)	р-н Орджоникидзев ский район, ул 50-летия Магнитки, 47а	Нежилое здание											
33:0311001 :10132 (993.0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, р- н	объект предпринимате льской деятельности – магазин	Ж-1	Магазин*	4.4	32	Магазин, аптека	2	-	661.2	595,8	1006, 3	60
33:0311001 :11575 1006.3 м²)	Орджоникидзевс кий, ул Советская, 209 6	Нежилое здание											
33:0311001 :10403 (278.0м²)	Россия, Челябинская область, г Магнитогорск,	магазин	Ж-1	Магазин*	4.4	33	Магазин . аптека	1	-	143,0	166,8	166,8	60
33:0311001 :11568 (115.6м²)	район Орджоникидзевс кий, ул Советская, 207Б	Нежилое здание											
33:0311001 :11607 7456.0 м²)	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, р- н	вид разрешенного использования: спортивный комплекс (с трибунами)	Ц-7	Обеспечение спортивно- зрелищных мероприятий	5.1.1	34	Спортивный комплекс (с трибунами)	1	3У38/ 8089,0	3779,0	4473,6	4473, 6	60
33:0307002 :401 3611,4 м²)	Орджоникидзевс кий ул. Советская, 211	Нежилое здание											

43:03:0311001 :212 (331,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н	магазин, офис, аптека	Ж-1	Магазин*	4.4	35	Магазин, аптека	2		172,0	198,6	397,2	60	
43:03:0311001 :11544 (203,8 м²)	Орджоникидзевс кий, ул. Советская, 215а	Нежилое здание												
43:03:0311001 :11577 (6783,0)	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н	Поликлиника	Ж-1	Амбулаторно- поликлиническ ое обслуживание	3.4.1					1721,0	4069,8	12209 .4	60	
43:03:0311001 :550 (6381,4 м²)	Орджоникидзевс кий, ул. Советская, 219	Нежилое здание				36	Поликлиника	3-5						
43:03:0311001 :549 (2172,0 м²)														
43:03:0311001 :221 (827,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н	магазин, аптека	Ж-1	Магазин*						435,0	496,2	992,4	60	
43:03:0311001 :11531 (692,1 м²)	Орджоникидзевс кий, ул. Советская, 223а				4.4	37	Магазин, аптека	2						
43:03:0311001 :11629 (1000,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Зеленый лог, д 40, строен 1	объекты торговли, в том числе магазины	Ж-1	Деловое управление**	4.1 *					345,0	600,0	1200, 0	60	А- 14.1040 -20- ППТ
43:03:0311001 :11621 (591,9 м²)		Нежилое здание				38	Офисное здание	2						
43:03:0311001 :11630 (919,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Зеленый лог, д 40	объекты торговли, в том числе магазины	Ж-1	Деловое управление**	4.1 *					351,0	551,4	1102, 8	60	А- 14.1040 -20- ППТ
43:03:0311001 :11620 (593,5 м²)		Нежилое здание				39	Офисное здание	2						
43:03:0311001 :71 (495,8 м²)/ 43:03:0311001 :11592	Российская Федерация, Челябинская область, городской окру	общеобразоват ельная школа	Ж-1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	40	Школа	3	3У35/ 19495,0	5042,0	10198,8	30596 ,0	60	А- 14.1040 -20- ППТ

16998,0 м²) :33:0311001 :11594 2905,0 м²)	Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Жукова, земельный участок 8/2а												
:33:0311001 :11597 14346,3 м²)		Нежилое здание											
:33:0311001 :189 218,41 м²) :33:0311001 :10507 (255,0м²) :33:0311001 :10651 (273,7 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, 8 "а"	занимаемый нежилым зданием / благоустройств о территории	Ж-1	Общественное питание *	4,6	41	Кафе	1	168,0	284,0	284,0	60	А- 14.1040 -20- ППТ
		Нежилое здание											
:33:0311001 :1 1487,5 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 37 "а"	занимаемый нежилым зданием (коммерческий магазин товаров народного потребления)	Ж-1	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательны е центры (комплексы)*	4,2	42	Торговый центр, торгово- развлекательный центр (комплексы)	2	841,0	892,5	1785, 0	60	
:33:0311001 :10570 1111,0 м²)		Нежилое здание											
33:0311002 :1494 632,0 м²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевс кий, в районе пересечения ул. Жукова и ул. 50-летия Магнитки	Для размещения (эксплуатации) торговых павильонов	Ж-1	Магазин 1*	4,4	43	Магазин, аптека	1	488,0	379,2	379,2	60	
33:0307002 :31 :25,01м²) / 33:0307002 :8792 202,0 м²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевс кий	Кафе / благоустройств о территории	Ж-1	Магазин*	4,4	44	Магазин, аптека	1	260,0	135,0	135,0	60	
33:0307002 :8796		Нежилое здание											

(200,4 м²)														
33:0311001:11258 (208,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск	объекты торговли, в том числе магазины	Ж-1	Деловое управление*	4,1 *					ЗУ 3/498.0	99,3	193,2	386,4	60
33:0311001:497 (54,5 м²)	Орджоникидзевский, ул. Советская, 219/1	Нежилое здание				45	Офисное здание	2						
33:0311001:58 (291,0 м²)	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Советская, земельный участок 209а	занимаемый нежилым зданием кафе-бистро	Ж-1	Общественное питание*	4,6						291,0	174,6	349,2	60
33:0311001:543 (680,2 м²)		Нежилое здание				46	Кафе	2						

Сооружения инженерной инфраструктуры

Земельного участка по ЕГРН (площадь) № ОКС по ЕГРН (площадь)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Условный номер образуемого земельного участка, м²	Фактически площадь застройки м²	Максимальная площадь застройки при реконструкции м²	Максимальная общая площадь м²	Макс. процент застройки	Примечание
33:0311001:10604 (16,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р. Орджоникидзевский, ул. 50-летия Магнитки, д. 47, корпус № 3	нежилое здание - центральный тепловой пункт	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	47	Центральный тепловой пункт	1		419,4				
33:0311001:477 (50,8 м²)		Нежилое здание												

33:0311001 :9835 (100,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский район, ул Советская, 209/8	эксплуатация ТП-144 м. №1	Ж-1	Предоставлени с коммунальных услуг	3.1.1	48	ТП 10/0,4 кВ	1		66,0		-	-	
33:0311001 :9843 (99,0 м²)	Челябинская обл. г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул 50-летия Магнитки, 39/8	эксплуатация ТП-144 м. №2	Ж-1	Предоставлени с коммунальных услуг	3.1.1	49	ТП 10/0,4 кВ	1		64,0		-	-	
33:0311001 :37 (54,0 м²)	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ	строительство общеобразова- тельной школы	Ж-1	Предоставлени с коммунальных услуг	3.1.1	50	ТП 10/0,4 кВ	1		38,0		-	-	
33:0311001 :11606 (33,7 м²)	Магнитогорски й, город Магнитогорск, улица Жукова, 8/8	Нежилое здание												
33:0311001 :11501 (655,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Жукова, д 8, корп 1	Эксплуатация нежилого здания - центрального теплового пункта № 49	Ж-1	Предоставлени с коммунальных услуг	3.1.1	51	Нежилое здание - центрального теплового пункта № 49	1		406,0		-	-	
33:0307002 :305 (333,2 м²)		Нежилое здание												
33:0311001 :11507 (286,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзев	для эксплуатации здания - центрального теплового пункта № 51	Ж-1	Предоставлени с коммунальных услуг	3.1.1	52	Здание - центрального теплового пункта № 51	1		160,0		-	-	

4:33:0311001:425 (126,0 м²)	ский, ул Жукова, 10/3	Нежилое здание											
4:33:0311001:12018 (101,0 м²)	Челябинская область, город Магнитогорск.	Коммунальное обслуживание	Ж-1	Предоставлен е коммунальных услуг	3.1.1	53	ТП 10/0,4 кВ	1	63,0	-	-	-	-
4:33:0307002:322 (57,4 м²)	Орджоникидзев ский район, 144 микрорайон	Нежилое здание											
4:33:0311001:12022 (90,0 м²)	Челябинская область, город Магнитогорск.	Коммунальное обслуживание	Ж-1	Предоставлен е коммунальных услуг	3.1.1	54	ТП 10/0,4 кВ	1	50,0	-	-	-	-
4:33:0311001:609 (58,6 м²)	Орджоникидзев ский район, 144 микрорайон	Нежилое здание											
4:33:0311001:9846 (484,0 м²)	Челябинская обл. г Магнитогорск. р-н	Эксплуатация нежилого здания - ЦТП 58	Ж-1	Предоставлен е коммунальных услуг	3.1.1	55	Нежилое здание - ЦТП 58	1	385,0	-	-	-	-
4:33:0311001:9828 (346,8 м²)	Орджоникидзев ский, ул Советская, корп №2, 217	Нежилое здание											
4:33:0311001:9834 (99,0 м²)	Челябинская обл. г Магнитогорск. р-н	эксплуатация ТП-144 м. №3	Ж-1	Предоставлен е коммунальных услуг	3.1.1	56	ТП 10/0,4 кВ	1	62,0	-	-	-	-
4:33:0311001:547 (56,9 м²)	Орджоникидзев ский, ул Советская, 217/8	Нежилое здание											

33:0311001 :11539 (65.5 м²)	Россия, Челябинская обл. г Магнитогорск. ул Советская, д 219	Нежилое здание	Ж-1	Предоставлени е коммунальных услуг	3.1.1	57	ТП 10/0,4 кВ			64,0				
33:0311001 :12019 (131.0 м²)	Челябинская область, город Магнитогорск. Орджоникидзе ский район, 144 микрорайон	Коммунальное обслуживание	Ж-1	Предоставлени е коммунальных услуг	3.1.1	58	ТП 10/0,4 кВ			64,0				
33:0307002 :320 (61.6 м²)		Нежилое здание												
33:0311001 :11595 559.0 м²)	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск. р-н Орджоникидзев ский, Зеленый лог, 48, корп. 1	объект коммунального обслуживания (бойлерная)	Ж-1	Предоставлени е коммунальных услуг	3.1.1	59	Объект коммунального обслуживания (бойлерная)			415,0				
33:0311001 :451 343.5 м²)		Нежилое здание												
33:0311001 :12017 (49.0 м²)	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорски й, город Магнитогорск, улица Зеленый лог, земельный участок 46/3	Коммунальное обслуживание	Ж-1	Предоставлени е коммунальных услуг	3.1.1	60	ГРП			25,0				
33:0315001 :99 (15.9 м²)		Нежилое здание												
33:0311001 :9845 397.0 м²)	Челябинская обл. г Магнитогорск.	Эксплуатация нежилого здания - ЦТП №54	Ж-1	Предоставлени е коммунальных услуг	3.1.1	61	Нежилое здание - ЦТП №54			320,0				

33:0311001:460 (264,3 м²)	р-н Орджоникидзевский ул Жукова. 18 корпус 1	Нежилое здание												
33:0311001:12019 (131,0 м²)	Челябинская область, город Магнитогорск.	Коммунальное обслуживание	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1						74,0	-	-	
33:0307002:320 (61,6 м²)	Орджоникидзевский район. 144 микрорайон	Нежилое здание			62			ТП 10/0,4 кВ	1					

Объекты незавершенного строительства

Земельного участка ласно ЕГРН (площадь земельного участка) № ОКС ласно ЕГРН (площадь)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Территориальная зона и соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Условный номер образцового земельного участка , м²	Фактически ая площадь застройки м²	Максимальная площадь застройки при реконструкции м²	Максимальная общая площадь м²	Макс. процент застройки	Примечание
33:0311001:203 (225,0 м²)	Челябинская область, г.	офис	Ж-1	Деловое управление*	4.1									
33:0311001:10169 (170,8 м²)	Магнитогорск. Орджоникидзевский ул. Жукова	Объект незавершенного строительства				63	Офисное здание	1		170,8	135,0	135,0	60	

Ранее проектируемая застройка

Общественные здания

земельного участка п/о ЕГРН площадь земельного участка) № ОКС п/о ЕГРН (площадь)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям. из ЕГРН	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорск	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами земельного использования и застройки г. Магнитогорск)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами земельного использования и застройки г. Магнитогорск). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Условный номер образуемого земельного участка, м ²	Фактически ая площадь застройки м ²	Максимальная площадь застройки при реконструкции м ²	Максимальная общая площадь м ²	Макс. процент застройки	Примечание
33:0311001 :63 105,5 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск. Орджоникидзев ский район	Многоквартир ные жилые дома с встроенно- пристроенным и объектами социально- бытового обслуживания при условии позднего разделения различных видов использования	Ж-1	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательн ые центры (комплексы))*	4.2	64	Торговый центр, торгово- развлекательный центр (комплексы)	2	-	442,0	663,3	1326, 6	60	А- 14.1040 -20- ППТ

Существующие земельные участки

33:0311001 :11316 92,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск. по ул. 50-летия Магнитки, между домами	для целей, не связанных со строительством (размещение временного выставочного зала)	Ж-1	Благоустройст во территории	12.0.2	-	ОКС – не предусмотрено	-	-	-	-	-	-	-
---	--	---	-----	--------------------------------	--------	---	------------------------	---	---	---	---	---	---	---

	№ 45 и № 47													
33:0311001 :10136 843,0 м²)	Челябинская обл. г. Магнитогорск. р-н Орджоникидзев ский, ул Зеленый лог, в районе жилого дома №48	временное размещение автостоянки	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-	-	-	-	-	-	-
33:0311001 :10172 3959,0 м²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск. Орджоникидзев ский р-н, в районе ул. Зеленый лог. 44	стоянка транспортных средств	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-	-	-	-	-	-	-
33:0311001 :232 (46,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск. р-н Орджоникидзев ский район, по ул Зеленый лог, в районе жилого д.48	для размещения гостевой автостоянки медицинского центра	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-	-	-	-	-	-	-
33:0311001 :263 350, м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск. р-н Орджоникидзев ский район, по ул Зеленый лог, в районе жилого д.48	для размещения гостевой автостоянки медицинского центра	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-	-	-	-	-	-	-
33:0311001 :227 97,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск.	платная ночная автостоянка	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-	-	-	-	-	-	-

	ул. Жукова, в районе здания №18													
33:0311001: 267 1500,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Зеленый лог, в районе здания №46/2	для размещения временной платной автостоянки	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2		ОКС – не предусмотрено							
33:0311001: 11601 480,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзев ский, 144 микрорайон	подводящие инженерные сети	Ж-1	Предоставлени е коммунальных услуг	3.1.1	-	ОКС – не предусмотрено	-						
33:0307002: 175 85,75 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки	занимаемый временной платной круглосуточно й автостоянкой	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено							
33:0307002: 176 943,61 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки	занимаемый временной платной круглосуточно й автостоянкой	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-						
33:0307002: 220 220 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки	ночная платная автостоянка	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-						
33:0307002: 219 (223 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки	ночная платная автостоянка	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-						
33:0307002: 9379 363 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзев	предприятие бытового обслуживания населения	Ж-1											

	ский, ул 50-летия Магнитки. 42 а													
33:03:11001 248 (265,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзе- вский, в районе ул Советская, 223	Место размещения медицинского центра	Ж-1	Благоустрой- ство территории	+2.0.2	-	ОКС – не предусмотрено	-						

Таблица 2.2

Проектируемая застройка

Общественные здания

земельного участка ласно ЕГРН (площадь земельного участка) № ОКС ласно ЕГРН площадь)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешен ного использо вания согласно сведения м, из ЕГРН	Территориальная зона в соответствии с ПЗиП г. Магнитогорск	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорск)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорск). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Условный номер образуемого земельного участка , м²	Фактиче ская площадь застройк и м²	Минимальная площадь застройки , м²	Минимальная общая площадь застройки , м²	Максимальная площадь застройки , м²	Максимальная общая площадь , м²	Минимальный - процент застройки	Максимальный - процент застройки	Примечание
33:0311001 :10518 327,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевс кий ул Советская, уч 217, корп 1	офис	Ж-1	Деловое управление*	4.1	65	Офисное здание	1		130,0							А-14.1040-20-ПЗП
33:0311001 :12049 1165,0 м²)	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	Дошколь ное, начальн ое и среднее общее образован ие	Ж-1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование ²	3.5.1	66 ³	Детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования, общеобразовательные школы	2		3665,0							
33:0311001 :223 47,0 м²)																	
33:0311001 :9826 082,0 м²)	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевс кий район, ул. Советская, 209, корп. 3	детский сад	Ж-1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование ²	3.5.1	67	Детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования, общеобразовательные школы	2	3У 2/ 5502,0	2198,0							А-14.1040-20-ПЗП

74:33:0311001:191 386,05 кв.м	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул 50-летия Магнитки. 43	автостоян ки на отдельно м	Ж-1	Общественное питание ^{1*}	4,6	68	Кафе	2	ЗУ1/ 3473,0		868	1730	1389	2770	25	40	*
		земельно м участке, в том числе многоуро вневые		Общественное питание ^{1*}	4,6	69	Кафе	2	ЗУ1.1 3859,0		965	1925	1544	3087	25	40	

Примечание:

* Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004. ст.39).

1. Проектом планировки предусматривается смена вида разрешенного использования.
2. Проектом планировки предусмотрена смена вида разрешенного использования в соответствии с проектом межевания : А-14.1040-20 ПМТ.
3. Выполнен проект «Детского сада в 144 микрорайоне г. Магнитогорска Челябинской области на 230 мест», на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0311001:12049 . Получено разрешение на строительство № 74-33-00008-2024, утвержденное постановлением от 01.02.2024г.
4. В случае снятия с кадастрового учета земельного участка 74:33:0311001:191, образование новых земельных участков - ЗУ1, ЗУ1.1; ЗУ1.2- будет выполнено из земель неразграниченной государственной собственности

2.1 Учреждения и предприятия обслуживания

Расчет учреждений и предприятий обслуживания выполнен для проектируемой территории согласно Местным нормативам градостроительного проектирования .

Расчет обеспечения жителей дошкольными организациями и общеобразовательными школами выполнен для проектируемой территории согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования» .

Население в границах проектирования– 8486 человек , из них :

- 170 ребенка, возрастом от 0-3 лет;
- 425 ребенка , возрастом от 3-7 лет;
- 851 ребенок . возрастом от 7-14 лет.

Таблица 2.2

Расчёт минимальной обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания

№ п/ п	Наименование показателей	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Фактичес кая обеспечен ность на территори но проектир ования	Предусмо тreno проектom	Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		Единица измерения	Величин а			Единица измерени я	Величин а
1	2	3	4	5	6	7	
Учреждения образования							
1	Дошкольная организация	Кол-во мест на 100 детей в возрасте от 0-3 лет	83	566	141 ребенка	Пешая доступно сть , метров	300
		Кол-во мест на 100 детей в возрасте от 3-7 лет	100		425 детей		
2	Общеобразовательн ая школа	Кол-во мест на 100 детей в возрасте от 7-18 лет	86	732	732 детей	Пешая доступно сть , метров	300
Физкультурно-спортивные сооружения							
№ п/ п	Наименование показателей	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Предусмо тreno проектom	Максимально допустимый уровень территориальной доступности		
		Единица измерения	Величин а		Единица измерени я	Величина	
	Территории плоскостных спортивных сооружений в составе жилой застройки	Кол-во объектов на 10 000 чел.	11	9,4	Пешая доступнос ть , метров	300	

	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания	Кол-во объектов на 10 000 чел.	5,9	5,0		
	Плавательный бассейн	Кол-во объектов на 100 000 чел.	5	0,42	Транспортная доступность, минут	30
Учреждения культуры и искусства						
№ п/п	Наименование показателей	Минимально допустимый уровень обеспечения		Предусмотрено проектом	Транспортная доступность, минут	
		Единица измерения	Величина			
	Дом культуры	Коли-во объектов на 100 000 чел.	0,08	0,08		40
	Кинотеатры	Коли-во объектов на 20 000 чел.	0,42	0,42		30
	Библиотека	Коли-во объектов на 20 000 чел.	0,42	0,42		40

2.2. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Инженерная подготовка территории

Инженерная защита на застраиваемых территориях должна предусматривать

Инженерная защита на застраиваемых территориях должна предусматривать образование единой комплексной территориальной системы или локальных приобъектных защитных сооружений, обеспечивающих эффективную защиту территорий от наводнений на реках, от повышения уровня грунтовых вод, вызываемого строительством и эксплуатацией зданий, сооружений и сетей.

В состав мероприятий по инженерной подготовке входят:

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);
- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод).

Вертикальная планировка

Вертикальная планировка территории проектирования разработана в увязке с отметками существующего рельефа и проездов. Уклоны проездов, площадок не превышают нормы. Водоотведение поверхностных стоков с территории участка застройки решено по проектируемым проездам и тротуарам в существующую систему ливневой канализации.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противозерозионные мероприятия. Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противозерозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

2.2.1 Водоснабжение и канализация

Существующая система водоснабжения не требует реконструкции. Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

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

Водоснабжение объектов №68, № 69 выполняется от сети хоз.питьевого водопровода диаметром 200 мм, проходящей с южной стороны земельных участков ЗУ1 и ЗУ1.1.

Водоотведение объектов №68, № 69 выполняется с подключением к внутримплощадочным сетям 144 микрорайона, согласно рельефу местности.

Окончательный вариант трассировки сетей водоснабжения и водоотведения, выбора точки подключения, а также пропускная способность трубопроводов уточняется на следующих стадиях проектирования.

Водопогребление проектируемых зданий составляет – 11,2 м³/сут.

Ранее утвержденный проект планировки территории не предусматривал подключение планируемых объектов капитального строительства к сетям водоснабжения. Сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта межевания, в части объектов капитального строительства, являются объекты №64, № 67 и №65.

Водопогребление на расчетный срок – 1948,84 м³/сут.

Предусматривается оборудование централизованной канализацией проектируемых объектов №68, №69 через подключение к существующим сетям бытовой канализации с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города.

Водоотведение на расчетный срок – 1948,84 м³/сут.

2.2.2 Электроснабжение

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

Подключение новых объектов № 68, №69 - планируется от резервного рубильника РУ-0,4 кВ, вновь устанавливаемой двухтрансформаторной подстанции напряжением 10/0,4 кВ мощностью до 400кВА, с подключением от 4хКЛ-10кВ (Технические условия АО «Горэлектросеть» №03/1381 от 19.03.25г.). Монтаж четырех кабельных линий электропередач (10кВ), врезкой в 2хКЛ-10кВ, идущих с РТП-4—141 м-н на РТП-5-141 м-н, до ячеек 10 кВ РУ-10кВ.

Расчетная мощность для объекта № 68 (на плане):

$$S=1500 \text{ м}^2$$

Количество посадочных мест – 95.

Плиты – электрические.

По таблице 6.14 из СП31-110-2003 удельная нагрузка для предприятий общественного питания полностью электрифицированных с количеством посадочных мест до 400 составляет 1,04 кВт/место.

Нагрузка по укрупненным показателям:

$$P = 1,04 \cdot 95 = 98,8 \text{ кВт}$$

Расчетная мощность для объекта № 69 (на плане):

$$S=1206 \text{ м}^2$$

Количество посадочных мест – 95.

Плиты – электрические.

По таблице 6.14 из СП31-110-2003 удельная нагрузка для предприятий общественного питания полностью электрифицированных с количеством посадочных мест до 400 составляет 1,04 кВт/место.

Нагрузка по укрупненным показателям:

$$P = 1,04 * 95 = 98,8 \text{ кВт}$$

Электроприемники объекта по степени обеспечения надежности электроснабжения относятся к потребителям II категории.

Реконструкция объекта № 45 (на плане) будет выполнена без увеличения расчетной мощности – 25 кВт (согласно договору электроснабжения № 11803). Категория надежности электроснабжения – III (третья). После регистрации права на вновь образованный земельный участок путем перераспределения за счет муниципальных земель неограниченного пользования) по адресу: г. Магнитогорск, ул. Советская, 219/1, собственнику земельного участка в течение 10 рабочих дней, необходимо выполнить схему границ сервитута на право ограниченного пользования земельным участком, в границах которого проходят четыре кабельные линии 10 кВ АО «Горэлектросеть». Планируемую зону оформления сервитута (безвозмездный) в целях строительства, эксплуатации и обслуживания инженерных сетей с последующей регистрацией сервитута в органах регистрации права, определить с учетом количества кабельных линий и охранной зоны 1,0 м. от крайних кабелей по обе стороны.

Сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта, в части объектов капитального строительства, являются объекты №64, № 67 и №65.

№ 67 : При реализации постановления на кадастровый учет земельного участка, необходимо оформить сервитут на инженерные сети, в случае необходимости предусмотреть вынос существующей электрической сети с территории земельного участка. При получении разрешения на строительство необходимо получить технические условия для подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

№ 65 : После продажи земельного участка с торгов и получения разрешения на строительство собственник обязан выполнить вынос линии наружного освещения напряжением 0,4 кВ с территории земельного участка за счет собственных средств.

№ 64: При получении разрешения на строительство необходимо получить технические условия для подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

2.2.3 Теплоснабжение

Проектом планируется подключение планируемой застройки к существующим внутриквартальным тепловым сетям.

Подключение к тепловым сетям проектируемого детского сада на 230 мест с бассейном возможно от существующей магистральной теплотрассы 2Ду300 мм по ул. Жукова в ТК в районе жилого дома по ул. Жукова, 14. Для подключения необходимо строительство новой подводящей теплотрассы к подключаемому объекту в условиях сложившейся инфраструктуры.

Ранее утвержденный проект планировки территории не предусматривал подключение планируемых объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения. Сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта, в части объектов капитального строительства, являются объекты №64, № 67 и №65.

Расход тепла на расчетный срок – 15,106 кВт (13,447 Гкал/час).

2.2.4 Ливневая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с

дальнейшим выпуском после очистки на Правобережных очистных сооружениях в ближайший водоем. Сточные воды, прошедшие механическую очистку, биологическую очистку и обеззараживание, после Правобережных очистных сооружений сбрасываются в Заводский пруд (Магнитогорское водохранилище на реке Урал).

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 1682,8-1923,2 м³/сут.

2.2.5 Газоснабжение

В проекте не предусматривается подключение проектируемых объектов к сетям газоснабжения.

2.2.6 Сети связи

Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

2.2.7 Санитарная очистка

Расчет: $5 \times 213\,731,0 = 1\,068\,655 \text{ кг/год}$ (10668,65 т/год).

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 1068,65 т/год

Расчетное количество контейнеров на проектируемую территорию 1424 контейнера.

Проектом предусмотрено 5 контейнеров на одной мусорной площадке. Общее количество площадок ТКО – 5.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м;

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Площадки для установки контейнеров должны быть водонепроницаемы, иметь твердое покрытие (асфальтовое и бетонное), удобное для уборки отходов и мойки, а также иметь трехстороннее ограждение.

Со всех сторон площадки необходимо оставлять свободное место во избежание загрязнения почвы. При оборудовании контейнерных площадок необходимо предусматривать места для складирования крупногабаритных отходов, размер свободного пространства для складирования крупногабаритного мусора – 1 метр от места расположения крайнего сборника до края площадки.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

2.3.2 Улицы и дороги

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

- ул.50 лет Магнитки:

Ширина проезжей части – 24,0 м.

- ул.Советская:

Ширина проезжей части – 32,0 м.

2. Магистральные улицы районного значения:

- ул.Жукова:

Ширина проезжей части – 7,0 м.

- ул.Зеленый Лог:

Ширина проезжей части – 22,5 м.

2.3.3 Пешеходное движение

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территории сквера и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул.50 лет Магнитки, ул.Советская – 3,0 м;
- ул.Жукова, ул.Зеленый Лог – 2,25 м.

2.3.4 Велосипедное движение

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

2.3.5 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и индивидуальный легковой автомобиль.

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

Трамвай

Трамвайные линии предусмотрены по ул.Советская. Организовано 2 остановочных комплекса.

Автобус

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается по существующей магистральной сети. По ул.Советская, ул. Зеленый Лог и ул.50 лет Магнитки размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены.

Общее количество остановочных пунктов по ул.Советская: автобуса – 2, трамвая – 2, по ул.Зеленый Лог: автобуса – 1, ул.50 лет Магнитки: автобуса – 2.

2.3.6 Расчет автостоянок

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

Предусматриваются парковочные места для посадки и высадки детей (СП 251.1325800.2016 «Свод правил здания общеобразовательных организаций», СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций»).

Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Количество квартир в границах жилой группы – 3334 квартиры.

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, на территории жилых районов предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 1 -1,2 машино-место на 1 квартиру.

Таким образом, требуется размещение гостевых автостоянок на 3334 м/м, из них 333 м/м для маломобильных групп населения.

На территории жилой группы предусмотрены гостевые парковки на 1496 машино-мест, из них 149 машино-места для МГН.

Предусмотрено размещение стоянок для хранения легковых автомобилей населения:

- а) открытые наземные стоянки хранения автомобилей вблизи многоквартирной жилой застройки – 613 м/м;
- б) открытые наземные приобъектные стоянки на территории общественной застройки в специально установленных местах – 329 м/м;

в) открытые наземные стоянки на отдельных земельных участках – 186 м/м;

г) открытые наземные стоянки вдоль проезжих частей улиц – 322 м/м.

В связи со сложившейся застройкой, прокладкой инженерных сетей и размещением существующих детских площадок, на проектируемой территории нет возможности размещения расчетного количества мест для хранения автомобилей. В радиусе 500 метров 30% автомобилей предусмотрено в гаражном хранении, что обеспечивает требуемые расчетные парковочные места для проектируемой территории.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

На расчетный срок проектом не предусматривается строительство новых сооружений и устройств для обслуживания транспорта на проектируемой территории. Сооружения транспорта предусмотрены в пределах транспортной доступности.

3. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025г.	Расчетный срок
1	Территория			
	Площадь проектируемой территории - всего	га	48,0794	48,0794
1.1	В том числе территории:			
	Жилых зон, из них:	"		
	- Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)	"	44,0874	44,0874
	Общественно-деловые зоны, из них:	"		
	- Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Ц-7)		1,3306	1,3306
	Зоны производственного использования			
	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)		2,703	2,703
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"	42,93	38,576
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"	14,5	10,766
	улицы, дороги, проезды, площади	"	28,43	27,81
1.3	Коэффициент застройки		0,10	0,12
1.4	Коэффициент плотности застройки		1,0	1,2
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	8,486	8,486
2.2	Плотность населения	чел/га	177	177
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м.	790,3	790,3
3.2	Средняя этажность застройки:	этаж	-	-
	- зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)	"	9	9
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м.	790,3	790,3
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения*	Кол-во мест на 100 детей	566	566
4.2	Общеобразовательные школы*	Кол-во мест на 100 детей	732	732
4.3	Учреждения культуры и искусства *	Кол-во объектов на 20 000	0,08	0,08
4.4	Физкультурно-спортивные сооружения *	Кол-во объектов на 10 000	9,4	9,4
5	Транспортная инфраструктура			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025г.	Расчетный срок
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	5,921	5,921
	в том числе:			
	общегородского значения	км.	4,716	4,716
	районного значения	км.	1,205	1,205
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	1568	1496
	в том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	505	491
	временного хранения	маш.-мест	1063	1005
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс.м ³ /сут	1900,8	1948,84
6.2	Водоотведение	тыс.м ³ /сут	1900,8	1948,84
6.3	Электropотребление	кВ	4490,98	5120,23
6.4	Расход газа	млн.м ³ /год	11137,9	11137,9
6.5	Расход тепла	ккал/час	12,136	13,447
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	1900,8	1068,65

* - смотреть совместно с таблицей 2.2 «Расчёт минимальной обеспеченности учреждениями и предприятиями».



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 10.10.2024г № 10278-П «о подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 01.09.2015 №11670-П, и в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации города от 01.12.2020 №13683-П, в границах 144 микрорайона г. Магнитогорска».

Площадь проектируемой территории: 48,0794га.

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории: выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территорий.

Проектом планируется проектирование и строительство объектов капитального строительства в одну очередь инвестиционного развития.

Срок строительства проектируемых объектов капитального строительства 65, 68, 69 не должен превышать сроков, предусмотренных договорами аренды земельных участков, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством.

Срок строительства проектируемых объектов капитального строительства 66, 67 определяется в рамках утвержденных муниципальных программ при наличии бюджетного финансирования.

Project Information										Financial Summary																			
Project Name					Project Number					Total Budget					Actual Spend														
Project Manager					Project Status					Budget Variance					Forecasted Spend														
Detailed Project Data										Financial Breakdown																			
Task Name					Task ID					Task Budget					Task Actual														
Task Description					Task Start Date					Task End Date					Task Duration														
Task Status					Task Priority					Task Risk Level					Task Impact														
Task Details										Financial Details																			
Task Assigned To					Task Assigned By					Task Assigned Date					Task Assigned Status														
Task Progress										Task Financials																			
Task Progress %					Task Progress Status					Task Progress Budget					Task Progress Actual														
Task Summary										Task Financial Summary																			
Task Summary					Task Summary					Task Summary					Task Summary														
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			
Task Summary										Task Summary																			

Основные положения проекта межевания территории

Проектируемая территория находится в 144 микрорайоне города Магнитогорска Челябинской области. Площадь территории в границах проектирования – 480 794 м².

Таблица 1.1 – Координаты поворотных точек границ проектирования

№т.	X	Y
1	404 902,57	1 362 490,45
2	405 701,54	1 362 477,53
3	405 690,76	1 361 836,18
4	405 282,79	1 361 843,76
5	404 896,83	1 362 005,55

Проектируемая территория находится в территориальной зоне (Ж-1) «Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки».

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 % (реконструируемая застройка - 60 %);
- коэффициент плотности застройки – 1,2 (реконструируемая застройка - 1,6);
- озеленение территории - не менее 25% от площади земельного участка.

Категория земель – земли населенных пунктов.

1.1 Задачами проекта межевания территории являются:

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

Проект межевания разработан на основании ранее утвержденного проекта межевания (шифр А-14.1040-20 ПМТ), утвержденного постановлением администрации города от 02.12.2020 №13683-П. Часть земельных участков в данный момент поставлена на кадастровый учет в соответствии с проектом А-14.1040-20 ПМТ. Часть земельных участков рассмотрена в данном проекте межевания.

1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в числе способы их образования

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

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

Проектируемая территория расположена в пределах трех кадастровых кварталов : 74:33:0311001, 74:33:0314001, 74:33:0311002 .

Проектируемая территория расположена в пределах территориальных зон :

- Ж-1 « Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки»;
- Ц-7 « Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений»;

- ПК-1 «Зона производственно-складских объектов».

1.2.Межевание территории

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства, для определения территории общего пользования.

Образование земельных участков. Раздел земельных участков. Образование земельных участков путем перераспределения

1.2.1 В пределах коэффициента застройки земельного участка согласно ПЗЗ (для территориальной зоны Ж-1 максимальный процент застройки составляет 40%*).

Таблица 1.1 – Таблица образуемых земельных участков

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь образуемого земельного участка, м²	Возможные способы образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Вид разрешенного использования
ЗУ 1	74:33:0311001:191	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. 50-летия Магнитки, 43	3473,0	Раздел земельного участка 74:33:0311001:191 (сохранение земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах)	Общественное питание (4.6)
ЗУ 1.1			3859,0		Общественное питание (4.6)
ЗУ 1.2			55,0		Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
ЗУ 2	74:33:0311001:9826	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Советская, 209, корп. 3	5502,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:9826 и земель неразграниченной государственной собственности	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
ЗУ 3	74:33:0311001:11258	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Советская, 219/1	498,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:11258 и земель неразграниченной государственной собственности	Деловое управление (4.1)
ЗУ 4	74:33:0311001:203	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский, ул. Жукова	456,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:203 и земель неразграниченной государственной собственности	Деловое управление (4.1)
ЗУ 5	74:33:0311001:10531	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Советская, 223	7148,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:10531 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
ЗУ 6	-	Челябинская область, г. Магнитогорск, 144 микр.	936,0	Образование земельного участка ЗУ 6 из земель неразграниченной государственной собственности	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)
ЗУ 7	-	Челябинская область, г. Магнитогорск, 144 микр.	11062,0	Образование земельного участка ЗУ 7 из земель неразграниченной государственной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
ЗУ 8	-	Челябинская область, г. Магнитогорск, 144 микр.	1550,0	Образование земельного участка ЗУ 8 из земель неразграниченной государственной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
ЗУ 9	-	Челябинская область, г. Магнитогорск, 144 микр.	4592,0	Образование земельного участка ЗУ 9 из земель неразграниченной государственной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
ЗУ 10	-	Челябинская область, г. Магнитогорск, 144 микр.	287,0	Образование земельного участка ЗУ 10 из земель неразграниченной государственной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

:ЗУ 11	-	Челябинская область, г Магнитогорск, 144 микр.	8833,0	Образование земельного участка :ЗУ 11 из земель неразграниченной государственной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
:ЗУ12	74:33:0311001:84	Челябинская область, г Магнитогорск, ул 50-летия Магнитки, д 47	4453,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:84 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ13	74:33:0311001:143	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 207	4116,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:143 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ14	74:33:0311001:10	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Советская, земельный участок 209	3000,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:10 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ15	74:33:0311001:151	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 209/1	3132,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:151 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ16	74:33:0311001:153	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Советская, земельный участок 213	4136,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:153 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ17	74:33:0311001:246	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, 215	6750,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:246 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ18	74:33:0311001:238	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 217	5576,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:238 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ19	74:33:0311001:239	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, д. 14/3	4972,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:239 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ20	74:33:0311001:243	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, 14/2	3695,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:243 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ21	74:33:0311001:241	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Зеленый лог, д. 48	6105,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:241 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ22	74:33:0311001:236	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский, ул. Жукова, д. 18	4971,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:236 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ23	74:33:0311001:237	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский, ул. Жукова, д. 16	4890,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:237 и земель неразграниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:ЗУ24	74:33:0311001:235	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-	3775,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером	Многоэтажная жилая застройка (высотная

		летия Магнитки, д. 37		74:33:0311001:235 и земельная часть государственной собственности	застройка) (2.6)
:3Y25	74:33:0311001:253	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 39	4357,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:236 и земельная часть государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:3Y26	74:33:0311001:82	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 41	4632,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:82 и земельная часть государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:3Y27	-	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, 144 микр.	281,0	Образование земельного участка :3Y 27 из земель государственной собственности	Благоустройство территории (12.0.2)
:3Y28	74:33:0311001:245	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 45	6221,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:245 и земельная часть государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:3Y29	74:33:0311001:244	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, д. 10/1	3603,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:244 и земельная часть государственной собственности	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
:3Y30	74:33:0311001:254	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, д. 10	4967,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:254 и земельная часть государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:3Y31	74:33:0311001:52 74:33:0311001:53	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, 47/1	3810,0	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0311001:52 и 74:33:0311001:53, и земельная часть государственной собственности	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
:3Y32	74:33:0311001:249	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, д. 8	5891,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:249 и земельная часть государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:3Y33	74:33:0311001:230	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Советская, 213/1	4317,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:230 и земельная часть государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:3Y34	74:33:0311001:247	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Зеленый лог, д. 46/1	5216,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:247 и земельная часть государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
:3Y35	74:33:0311001:11592	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Жукова, 8, корп. 2	19495,0	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0311001:11592, 74:33:0311001:71, 74:33:0311001:37	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
:3Y36	-	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, 144 микр.	4419,0	Образование земельного участка :3Y 36 из земель государственной собственности	Отдых (рекреация) (5.0)
:3Y 36.1	-	-	354,0	Образование земельного участка :3Y 36.1 из земель государственной собственности	Отдых (рекреация) (5.0)
:3Y37	-	Челябинская область, г. Магнитогорск, 144 микр.	725,0	Образование земельного участка :3Y 37 из земель государственной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

:ЗУ 37.1			255,0	Образование земельного участка :ЗУ 37, из земель неразграниченной государственной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
:ЗУ 37.2			1,11,0	Образование земельного участка :ЗУ 37.2 из земель неразграниченной государственной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
:ЗУ38	74:33:0311001:11607	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Советская, 211	8089,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:11607 и земель неразграниченной государственной собственности	вид разрешенного использования: Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1)
:ЗУ39	74:33:0311001:12022	Челябинская область, город Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 144 микрорайон	145,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0311001:12022 и земель неразграниченной государственной собственности	вид разрешенного использования: Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Примечание:

* После регистрации права на вновь образованный земельный участок путем перераспределения за счет муниципальных земель неразграниченного пользования) по адресу: г. Магнитогорск, ул. Советская, 219/1, собственнику земельного участка в течение 10 рабочих дней, необходимо выполнить схему границ сервитута на право ограниченного пользования земельным участком, в границах которого проходят четыре кабельные линии 10 кВ АО «Горэлектросеть». Планируемую зону оформления сервитута (безвозмездный) в целях строительства, эксплуатации и обслуживания инженерных сетей с последующей регистрацией сервитута в органах регистрации права, определить с учетом количества кабельных линий и охранной зоны 1,0 м. от крайних кабелей по обе стороны.

В случае снятия с кадастрового учета земельного участка 74:33:0311001:191, образование новых земельных участков - ЗУ1; ЗУ1.1; ЗУ1.2- будет выполнено из земель неразграниченной государственной собственности

- Площади существующих, изменяемых или образуемых земельных участков см. Графическую часть проекта межевания территории л.1 ПМТ.ОЧП «Чертеж межевания территории».

1.3 Установление сервитутов

В проекте указаны санитарно-защитные зоны, охранные зоны и регламентированные расстояния до объектов от инженерных сетей:

Охранная зона от подземной кабельной линии 0,4кВ составляет 1 м в обе стороны. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

В проекте указаны санитарно-защитные зоны, охранные зоны и регламентированные расстояния до объектов от инженерных сетей:

1.3.1 для воздушных линий электропередачи (ВЛ) указаны охранные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов: 2 м - для ВЛ - 0,4кВ, (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы), согласно постановлению Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. №160 (ред. от 21.12.2018);

Примечание:

* После регистрации права на вновь образованный земельный участок путем перераспределения за счет муниципальных земель неразграниченного пользования) по адресу: г. Магнитогорск, ул. Советская, 219/1, собственнику земельного участка в течение 10 рабочих дней, необходимо выполнить схему границ сервитута на право ограниченного пользования земельным участком, в границах которого проходят четыре кабельные линии 10 кВ АО «Горэлектросеть». Планируемую зону оформления сервитута (безвозмездный) в

целях строительства, эксплуатации и обслуживания инженерных сетей с последующей регистрацией сервитута в органах регистрации права, определить с учетом количества кабельных линий и охранной зоны 1,0 м. от крайних кабелей по обе стороны.

1.3.2 регламентированное расстояние от сетей водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 м. по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

1.3.3 регламентированное расстояние от сетей канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 м. по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

1.3.4 Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

1.3.5 Охранная зона от сети газопровода высокого давления составляет 10 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода приняты Приказом Минстроя России от 20.11.2019 N 702/пр "Об утверждении Изменения N 3 к СП 62.13330.2011 "СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы".

1.3.6 Охранная зона от подземной кабельной линии 0,4кВ составляет 1 м в обе стороны. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

1.3.7 Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

1.3.8 Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

1.3.9 ТКО – радиус 20м (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»);

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений приняты по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблица 12.5.

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении приняты в соответствии по СП 42.13330.2016, таблица 12.6.

1.4 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

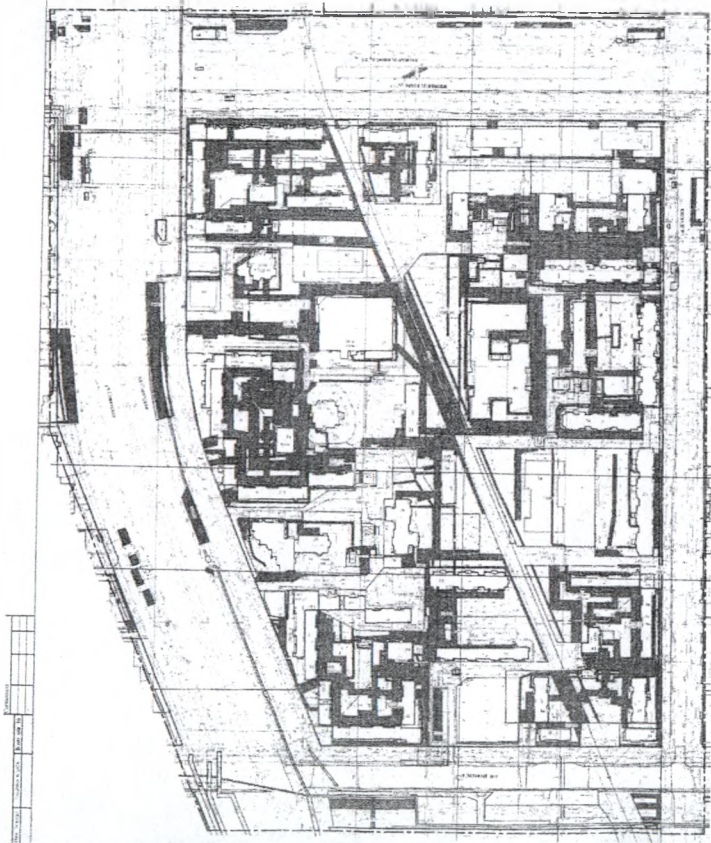
При разработке проекта межевания были выделены земли общего пользования.

Категория земель – земли населенных пунктов.

2. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	48,0794	48,0794
1.1	Территории, подлежащие межеванию	"	17,7314	18,4701
	Ж-1 «Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки»	"	16,456	17,1947
	Ц-7 «Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений»	"	1,2754	1,2754
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"	30,348	29,6093
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"	14,5	10,766
	улицы, дороги, проезды, площади	"	28,43	21,37
	прочие территории общего пользования	"	-	*
1.3	Коэффициент застройки		0,10	0,12
	Коэффициент плотности застройки		1,0	1,2
* - смотреть совместно с п.3 «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории» в Основной части проекта планировки территории				

Чертаж і рахунок ссирнуго тов. М 1,1500



Приложение №6
к постановлению администрации
города от 20.02.2015 № 8850-17



Вопрос: ...

Содержание: ...

Инициатор: ...

Исполнитель: ...

Сроки: ...

Результаты: ...

Комментарии: ...

Подпись: ...

Дата: ...

С-3811.42-24-ПМТ.ОЧП			
2. Материалы: ...			
№	Д	И	И
1	1	2	3
2	1	2	3