



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.09.2019

№ 10825 - П

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Советская, Труда, и внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская, утвержденный постановлением администрации города от 29.03.2016 № 3506-П

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», в соответствии с постановлением администрации города от 28.02.2019 № 2421-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Советская, Труда, и внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская, утвержденный постановлением администрации города от 29.03.2016 № 3506-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 02.03.2019 № 31, решением от 04.09.2019 «О соответствии проекта планировки и проекта межевания города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Советская, Труда, и внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская, утвержденный постановлением администрации города от 29.03.2016 № 3506-П требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Проект планировки и проект межевания города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Советская, Труда, и внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская, утвержденный постановлением администрации города от 29.03.2016 № 3506-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.07.2019 №107, заключением о результатах общественных обсуждений от 30.08.2019 по проекту планировки и проекту межевания города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Советская, Труда, и внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская, утвержденный постановлением администрации города

от 29.03.2016 № 3506-П, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.08.2019 №128, протоколом общественных обсуждений от 30.08.2019

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Советская, Труда, и внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская, утвержденный постановлением администрации города от 29.03.2016 № 3506-П, шифр М55033-ППТ2.ПРТ, М55033-ППТ1-1, М55032-ПМТ2.ПЗ, М55033-ПМТ1-1, выполненные АО «МАГНИТОГОРСКИЙ ГИПРОМЕЗ, в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства, согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) Положение об очередности планируемого развития территории, согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) чертеж планировки территории М 1:2000, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению;

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

5) чертеж межевания территории М 1:2000, согласно приложению №5 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Хоменко Д.А.) разместить утвержденный проект планировки и проект межевания города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Советская, Труда, и внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская, утвержденный постановлением администрации города от 29.03.2016 № 3506-П, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 5 дней со дня утверждения проекта;

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

4. Контроль исполнения постановления возложить на заместителя главы города Измалкова В.А.

Глава Города



С.Н. Бердников

Разослано: Измалкову В.А., УАиГ-3, ПУ, СВСиМП, «Магнитогорский Гипромез», в дело
ар

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства

Краткая характеристика проектируемой территории

Проектируемая территория находится в центре правобережной части города Магнитогорска. Существующий рельеф территории полого-холмистый, слаборасчлененный, местами нарушенный антропогенной деятельностью, с общим уклоном в восточном направлении, в сторону р. Урал (расстояние до р. Урал - 2,5 км).

В пониженных частях рельефа имеются заболоченные участки. В северной части территории присутствуют два водных объекта антропогенного происхождения

(оз. Тяпкино, оз. Большое Тяпкино) и один водный объект в западной части - пруд "Мичуринский".

Размеры участка 3,4х1,4 км. Перепад высот территории составляет 56,75 м.

Территория частично застроена. Перечень существующих зданий и сооружений и инженерных коммуникаций на проектируемой территории:

- гостиница "Европа";
- здания санатория-профилактория "Южный";
- восстановительная база АНО ХК "Металлург";
- здания хоз. бытового назначения (гаражи, кислородная и т.п.);
- строения инженерного обеспечения (ТП, ГРП, насосные, котельная).
- воздушные линии электропередач, подземные эл. сети, подземный газопровод высокого давления, поливочный водопровод, канализация).

В остальном – проектируемая территория свободна от застройки и находится в запущенном состоянии.

Проект планировки выполнен по заказу ПАО "ММК" на территории бывшего ТСС с учетом прилегающих улиц общей площадью – 456,67 га, в том числе:

- территория развития бывшего ТСС, ограниченная улицами Зеленой, Советской, Труда по инициативе правообладателей земельных участков - 415,10 га;
- территория прилегающих улиц Зеленой, Оренбургской, Советской, Труда - 41,57 га.

Территория вне границ проектирования – 0,61 га.

Границами проектируемой территории являются:

- с севера - улица Зеленая;
- с востока - улица Советская;
- с юга - складские территории и гаражные кооперативы;
- с запада - территория коллективных садов им. Мичурина.

1.2. Основные положения, цели и задачи проекта планировки территории

Цель проекта планировки – формирование предложений по комплексному освоению территории, создание отдельных кластеров регионального и местного значения, зарождение в городе Магнитогорске прототипа интеллектуальной полнофункциональной городской среды, формируемой ПАО "ММК" в рамках стратегии развития города Магнитогорска до 2035 г.

Данные мероприятия позволят привлечь широкую аудиторию горожан и гостей города за счет создания условий для их образования, ведения научной деятельности, развития малого бизнеса, включения горожан в разнообразные сферы жизни, функционирования и развития города Магнитогорска.

Географическое положение проектируемой территории способствует ее высокой транспортной доступности из всей правобережной части города, а также из других населенных пунктов и аэропорта благодаря сложившейся улично-дорожной сети.

Проект планировки территории выполнен на основе концепции "Притяжение" по комплексному развитию территории бывшего теплично-садового совхоза, разработанной фирмами ООО "КЕЙ КАПИТАЛ", "ARTEZA" и ТПО "PRIDE"

(г. Москва) в целях обеспечения устойчивого развития территорий с максимальным учетом предлагаемых к реализации инвестиционных проектов, а также с учетом интересов заказчика.

В проекте реализуются следующие направления, определяющие качественное развитие городской среды:

1) создание неординарного паркового пространства (парковой зоны) городского масштаба, насыщенного объектами общественного назначения для отдыха и занятий спортом разных слоев населения (зона йоги на свежем воздухе, лесной веревочный парк), проведения массовых мероприятий (эстрада со зрительной зоной, крытая концертная арена со зрительной зоной, концертная зона, площадка для проведения мероприятий, мини-зоопарк, летний кинотеатр), отвечающего современным требованиям и объединяющего все проектируемые объекты в единое целое;

2) предложения по организации объемно-планировочного решения многофункционального медицинского центра регионального масштаба;

3) проектирование спортивно-событийного кластера, состоящего из ряда объектов, связанных между собой единой пространственной и смысловой идеей (ледовая арена, фитнес-центр с бассейном, фристайл арена, спортивный зал (крытые теннисные корты), склон тюбинга / даунхилл с ленточным подъемником, центр пляжных видов спорта с пляжной зоной, открытые воркаут и скейт-парк, комплекс ГТО, открытые площадки для волейбола, баскетбола, настольного тенниса, футбольное поле), позволяющей привлечь население других районов города и близлежащих населенных пунктов для круглогодичных занятий спортом разной направленности (фитнес, волейбол, баскетбол, футбол, большой и настольный теннис, тюбинг, даунхилл, скандинавская ходьба, бег, лыжный спорт, плавание, катание на коньках и скейте т.д.);

4) организация музейно-образовательного комплекса регионального значения, создающего связь между всеми доступными форматами образования, доступного в городе Магнитогорске и за его пределами. Он представлен: интерактивным музеем металлургии; выставочным комплексом для проведения городских событий; детским игровым музеем; образовательным центром в сфере креативных индустрий; центром инноваций и технологий; центром дизайна, центром промышленного дизайна / R&D-инженерным центром; центром прототипирования; пространствами для жителей (Community space), коворкинга, работы и встреч, библиотекой и оранжереей;

5) формирование тематического парка "Живая сталь", в который входят:

этнографическая деревня; центр "Вулканиа" (интерактивный музей горных пород); центр инновационных разработок; обучающие и развлекательные зоны и павильоны, выдержанные в единой тематике металлургии; развлекательные павильоны по мотивам компьютерных игр и фильмов, павильон робототехники и проектирования экзоскелетов. Рядом с данным комплексом располагаются детский крытый парк развлечений и здание администрации;

6) размещение гостиницы со спа-комплексом для гостей города;

7) формирование жилых кластеров №1 и №2 ("Венгерская деревня"), представляющих собой малоэтажную усадьбную (2эт.) и многоквартирную (4эт.) престижную жилую застройку бизнес-класса с организацией развитой сети объектов культурно-бытового назначения для населения (детский сад, школа, здания социально-бытового обслуживания, торгово-административное здание, спортивный клуб (фитнес спа-центр), органично перетекающей в парковое пространство посредством устройства скверов и променадов. Парковки предусмотрены по периметру жилых групп и на земельных участках перед индивидуальными жилыми домами, а также перед объектами соцкультбта. Недостающие автостоянки размещены с восточной стороны жилой зоны;

8) обеспечение проектируемой территории объектами транспортной (улицы, проезды, парковки, стоянки) и инженерной инфраструктуры (сети и объекты инженерного обеспечения (трансформаторные подстанции (ТП), блочно-модульные котельные (БМК), канализационные насосные станции (КНС), водопроводная повысительная насосная станция, газораспределительные пункты шкафные (ГРПШ) и блочные (ГРПБ), подстанция 35/10кВ);

9) формирование законченного облика ул. Оренбургской и ул. Советской на протяжении от ул. Зеленая до ул. Доменщиков;

Спортивно-событийный кластер и музейно-образовательный комплекс сконфигурированы вокруг двух озер антропогенного происхождения, являющихся центром композиции, а также основной достопримечательностью проектируемой территории, привлекающей наибольшее

количество посетителей. На озерах помимо центра пляжных видов спорта запроектированы: пункт проката спортивного инвентаря, лодок и катамаранов с пирсом и магазин спортивных товаров.

1.3. Функциональное зонирование территории

Проектом планировки территории предлагается изменение положения и границ функциональных зон, ранее утвержденных в Генеральном плане города Магнитогорска, согласно предлагаемой концепции "Притяжение".

В результате чего в границах проектирования сформированы следующие функциональные зоны:

- жилая зона (152,61га) содержит жилую застройку с объектами социального и культурно бытового обслуживания;
- общественно-деловая зона (20,78га) включает в себя существующие и проектируемые объекты общественного назначения;
- зона рекреационного назначения (241,71га) предполагает размещение парковой зоны и озеленения специального назначения.

Функциональные зоны сформированы исходя из:

- соответствия технических условий и особенностей эксплуатации проектируемых объектов;
- удобства ведения финансово-хозяйственной деятельности по объектам капитального строительства, относящимся к той или иной зоне.

1.4. Градостроительное зонирование территории

Проектом планировки территории предусмотрены предложения по внесению изменений в карту градостроительного зонирования территории Правил землепользования и застройки города Магнитогорска согласно концепции развития территории "Притяжение". В соответствии с принятым объемно-планировочным решением образованы следующие территориальные зоны, включающие в себя следующие объекты капитального строительства в границах территории развития бывшего ТСС, ограниченной улицами Зеленой, Советской, Труда по инициативе правообладателей земельных участков:

Проектом планировки территории вносится предложение по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска с целью формирования новой территориальной зоны - Р-4 (зона рекреационного назначения с объектами соцкультбыта).

- Ж-3 (зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки - 114,44га):

- а) отдельностоящие 2-этажные односемейные жилые дома с прилегающими участками площадью до 1500м² (53шт.);
- б) блокированные 3-этажные жилые дома (13шт.);
- в) многоквартирные 4-этажные жилые дома (включая мансардный) – 54шт.;
- г) детский сад на 220 мест;
- д) школа на 650 мест;
- е) здание социально-бытового обслуживания (2шт.);
- ж) торгово-административное здание;
- и) спортивный клуб (фитнес спа-центр);
- к) спортивный клуб с открытыми площадками для футбола и тенниса;
- к) объекты инженерного обеспечения (ТП (13шт.), БМК тип2 (2шт.), ГРПШ (31шт.), КНС (1шт.);
- л) кислородная (сущ.);
- м) плоскостные объекты и сооружения (парковки и автостоянки, открытые площадки для футбола и тенниса;

н) сооружение каменное нежилое (сущ.);

- Ж-4 (зона индивидуальной жилой застройки – 35,50га):

- а) отдельно стоящие 2-этажные односемейные жилые дома с прилегающими участками площадью до 1500м² - 57 шт.;

б) объекты инженерного обеспечения (ТП (3шт.), подстанция 35/10кВ);

- Ж-5 (зона коллективных садоводств - 2,67га):

а) объекты инженерного обеспечения (насосная (сущ.), ТП (сущ.);

- Ц-2 (зона обслуживания и деловой активности местного значения - 20,14га):

а) гостиница "Европа" (сущ. здание);

- б) гаражи (сущ. (4шт.));
- в) сооружение каменное жилое (сущ.(2шт.));
- г) главный корпус СП "Южный" (сущ.);
- д) административный корпус СП "Южный" (сущ.);
- е) спортивный клуб (фитнес спа-центр);
- ж) объекты инженерного назначения (ТП (сущ. (4шт.)), насосная (сущ. (1шт.)), ТП (2шт.), БМК тип2 (1шт.), ГРПШ (5шт.), БМК тип1 (1шт.);
- и) сооружение металлическое нежилое (сущ.(2шт.));
- к) хозяйственный корпус СП "Южный";
- л) спортивный комплекс (фитнес-центр с бассейном);
- м) общественная уборная;
- н) плоскостные объекты и сооружения (тематический пешеходный маршрут);

- Р-4 (зона рекреационного назначения с объектами соцкультбыта – 240,72га):

- а) спортивный комплекс (ледовая арена);
- б) спортивный комплекс (фитнес-центр с бассейном);
- в) сервисный центр;
- г) спортивный комплекс (фристайл арена);
- д) спортивный зал (теннисные корты);
- е) магазин (спортивных товаров);
- ж) пункт проката спортивного инвентаря, лодок и катамаранов с пирсом;
- и) центр пляжных видов спорта с пляжной зоной;
- к) основной медицинский корпус;
- л) вспомогательный медицинский корпус;
- м) музей металлургии;
- н) центр "Вулкания" (интерактивный музей горных пород);
- п) этнографическая деревня (музей);
- р) администрация;
- с) гостиница 3* со спа-комплексом;
- т) детский крытый парк развлечений;
- у) мини-зоопарк;
- ф) общественная уборная (4шт.);
- х) объекты инженерного назначения (ТП (15шт.), ТП (сущ.(1шт.)), ГРПШ (8шт.)); (КНС (1шт.), насосная (сущ. (2шт.)), ГРП (сущ. (2шт.)); БМК тип1 (5шт.); БМК тип2 (1шт.); ГРПБ (2шт.);
- ц) сооружение (металлическое нежилое (сущ.));

ч) плоскостные объекты и сооружения (зоны отдыха; тематический пешеходный маршрут; арт-объекты и фотозоны; открытый скейт-парк; площадка для проведения мероприятий; эстрада со зрительной зоной; комплекс ГТО; открытые площадки для волейбола, баскетбола и настольного тенниса; футбольное поле; склон тюбинга / даунхилл с ленточным подъемником; открытый воркаут; крытая концертная арена; концертная зона; главный вход; зона йоги на свежем воздухе; лесной веревочный парк; летний кинотеатр; лыжная трасса; тематический пешеходный маршрут; беговая тропа; трасса для шоссейных велосипедов, бега и скандинавской ходьбы; парковки);

Водопроводная повысительная насосная станция запроектирована в границах территории прилегающих улиц.

Территориальные зоны в границах территории развития бывшего ТСС, ограниченной улицами Зеленой, Советской, Труда по инициативе правообладателей земельных участков не требующие корректировки:

- Р-1 (зона зеленых насаждений общего пользования – 1,63га):

- а) плоскостные объекты и сооружения (тематический пешеходный маршрут);

- Ц-5 (зона учреждений здравоохранения – 0,64га):

- а) ГРП (сущ.)

Градостроительное зонирование в границах территории прилегающих улиц Зеленой, Оренбургской, Советской, Труда остается без изменений.

1.5. Устанавливаемые планировочные ограничения

Проектом планировки предусмотрено:

1) установление красных линий следующих проектируемых улиц с соответствующей шириной поперечного профиля:

- Улица 1-1 - магистральная улица районного значения вдоль СНТ "Мичурина от ул. Труда до ул. Зеленая - 35,0м;

- Улица 2-2 - улица местного значения в жилой застройке вдоль южной и северной части жилого кластера №1- 18,0м.

- Улица 3-3 - улица местного значения в жилой застройке вдоль южной части жилого кластера №2 ("Венгерская деревня") - 18,0÷22,0м;

- Основной проезд 1-1 - 23,0÷25,0м;

- Основной проезд 7-7 - 18,00м.

Проектом планировки откорректированы и уточнены красные линии существующих улиц:

- ул. Советская - 80,0м;

- ул. Оренбургская - 64,5м;

- ул. Зеленая - 46,5÷53,5м;

- ул. Труда (продление) - 60,0м;

2) установление линий регулирования застройки выполнено с отступом от устанавливаемых и существующих красных линий улиц и проезда (3 и 6м). В местах, где отступы выполнить не представляется возможным - линия регулирования застройки совмещена с красной линией;

3) установление ориентировочных размеров санитарно-защитных зон выполнено для следующих объектов:

- объектов автомобильной мойки - 100м;

- территории автобусного парка - 300м;

- территории трамвайного депо №3 - 300м;

- АЗС - 50м;

- территории гаражей - 50м;

- территории зоопарка - 50м;

- канализационной насосной станции - 15м;

4) установление охранных зон осуществлено для:

- повысительной насосной станции пожарно-питьевого водопровода (зона санитарной охраны) - 15м;

- пожарно-питьевого водопровода (санитарно-защитная полоса) - 10м;

- кабельных линий электропередач напряжением 10кВ - 1м в сторону зданий, сооружений, 0,6м в сторону проезжей части;

- подстанции 35/10кВ - 15м.

- техническая охранный зона тепловых сетей - 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.

Размеры строительных конструкций тепловых сетей - 1200 мм - 1500мм.

- кабельных линий и сооружений связи - 2м по обе стороны от линии;

- газораспределительных пунктов - 10м;

5) санитарных разрывов для:

- отдельно стоящих трансформаторных подстанций (ТП) и блочно-модульных котельных (БМК тип1, БМК тип2) - 10м.

1.6. Развитие инженерной и транспортной инфраструктуры

1.6.1. Система водоснабжения и водоотведения

Хозяйственно-питьевой водопровод

Источником водоснабжения проектируемого комплекса сооружений являются кольцевые сети г. Магнитогорска:

- магистральный водовод Ø630мм, проходящий по ул. Зеленая. Точка подключения в районе СНТ "Мичурина" по ул. Зеленая в сторону аэропорта;

- кольцевой водопровод Ø300мм, проходящий по ул. Доменщиков. Точка подключения в районе пересечения ул. Доменщиков - ул. Советская;

- кольцевой водопровод Ø300мм, проходящий по ул. Труда. Точка подключения в районе пересечения ул. Труда и внутреннего проезда 142А микрорайона;

- магистральный водовод Ø800мм, проходящий по ул. Оренбургская.

В целях снабжения проектируемых объектов водой предусматривается комплекс инженерных сооружений, обеспечивающих бесперебойную подачу воды каждому потребителю:

- перенос водовода Ø800мм с восточной стороны ул. Оренбургской на западную сторону в связи с ее расширением;

- закольцовка источников водоснабжения;

- строительство камеры переключения в точке врезки в магистральный водовод Ø630мм;

- строительство повысительной насосной станции в районе точки врезки в существующий магистральный водовод Ø630мм;

- строительство кольцевых сетей хозяйственно-питьевого водопровода Ø300мм;

- модернизация существующих тупиковых сетей водопровода, проходящих по территории гостиницы "Европа", СП "Южный".

Общий расчетный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды - 3075,0 м³/сут.

Максимальный расчетный расход воды на наружное пожаротушение жилой застройки - 35,0 л/с.

Наружное пожаротушение предусматривается передвижной пожарной техникой от пожарных гидрантов, расположенных на кольцевой сети водопровода.

Бытовая канализация

Отвод бытовых стоков проектируемого комплекса сооружений предусматривается в существующую самотечную сеть бытовой канализации:

- Ø300мм по ул. Советская. Точка врезки – существующий колодец в районе жилого дома № 153 по ул. Советская;

- Ø200мм, проходящую по ул. Советская, в районе бассейна "Ровесник", с расширением её диаметра до Ø300мм.

- Ø300мм по ул. Труда. Точка врезки – существующий колодец на сети бытовой канализации на пересечении ул. Труда и внутреннего проезда 142А микрорайона;

- Ø150мм, проходящую по территории бывшего ТСС, с расширением её диаметра до Ø250мм;

Расширение диаметра существующей сети бытовой канализации на участке от существующего колодца в районе бассейна "Ровесник" до существующего колодца на сети бытовой канализации Ø400мм в районе ТЦ "Славянский" по ул. Советская.

Расширение диаметра существующей сети бытовой канализации предусматривается на участке от существующего колодца в районе гостиницы "Европа" до существующего колодца на сети бытовой канализации Ø300мм.

Бытовые стоки от проектируемого комплекса сооружений отводятся самотеком внутриплощадочными сетями в проектируемые комплектные канализационные насосные станции КНС №1 и КНС №2, установленные в пониженной части канализуемой территории.

Водоотведение от проектируемого комплекса принимается равным водопотреблению и составляет - 3075,0 м³/сут.

Ливневая канализация

На проектируемой территории в границах улиц Зеленая, Советская и Труда отвод дождевых и талых вод с кровли проектируемых сооружений осуществляется через систему внутреннего водостока и с территории застройки через дождеприемные колодцы с отстойной частью предусматривается в проектируемую внутриплощадочную сеть ливневой канализации.

Подключение внутриплощадочной сети ливневой канализации к централизованной системе ливневой канализации г. Магнитогорска предусматривается в существующие сети ливневой канализации, проходящие в районе проектируемого объекта по ул. Советская.

Система поливочного водоснабжения

Проектное решение предусматривает перекладку существующего поливочного водопровода в подземном исполнении, при сохранении существующей схемы системы поливочного водоснабжения СНТ "Мичурина".

Перекладка поливочного водопровода предусматривается на участке от существующего поливочного водопровода, проходящего по территории бывшего ТСС в районе ул. Советская до существующих искусственно созданных водоемов в районе садов СНТ "Мичурина".

Очередность строительства на проектируемой территории объектов водоснабжения, водоотведения, ливневой канализации и поливочного водоснабжения

Проектирование и строительство на проектируемой территории объектов водоснабжения, водоотведения и ливневой канализации предусматривается в три этапа:

I этап – объекты музейно-образовательного комплекса; объекты рекреационного назначения и соцульбтыга; объекты спортивно-событийного кластера; объекты медицинского кластера;

II этап – объекты тематического парка "Живая сталь"; объекты спортивно-событийного кластера; объекты рекреационного назначения и соцульбтыга;

III этап – объекты жилых кластеров №1, №2 ("Венгерская деревня").

1.6.2. Теплоснабжение

Теплоснабжение существующей застройки – централизованное, от тепловых сетей МП трест "Теплофикация".

Теплоснабжение зданий и сооружений общественного, административного, торгового, досугово-развлекательного, образовательного и спортивного назначений предусматривается осуществлять от автономных источников тепловой энергии – блочно-модульных котельных (БМК), которые планируется устанавливать как индивидуально, так и на группу сооружений, с учетом этапов застройки территории. Схемы тепловых сетей от котельных – двухтрубные с прокладкой трубопроводов теплоснабжения в непроходных каналах.

Обеспечение горячей водой объектов проектируемой застройки предусматривается осуществлять при помощи емкостных водоподогревателей ГВС, устанавливаемых непосредственно в каждом из зданий в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП).

Здания дошкольного и общеобразовательного учреждений предусматривается обеспечивать тепловой энергией от индивидуальных БМК. Приготовление ГВС для хозяйственных нужд данных учреждений предусматривается также в БМК.

Источниками тепловой энергии для потребителей индивидуальной жилой застройки, блокированной застройки, а также многоквартирной жилой застройки предусматриваются индивидуальные системы теплоснабжения (ИСТ) – поквартирные теплогенераторные установки, работающие на природном газе. Индивидуальные системы теплоснабжения также предусматриваются для потребителей, находящихся на удаленном расстоянии от БМК.

Суммарная максимальная потребность проектируемой застройки в тепловой энергии составляет: $Q_{\Sigma} = 38,3 \text{ МВт}$ (33 Гкал/ч).

Очередность строительства на проектируемой территории объектов теплоснабжения

Проектирование и строительство на проектируемой территории объектов теплоснабжения предусматривается в три этапа:

I этап – объекты музейно-образовательного комплекса (музей металлургии); объекты спортивно-событийного кластера (спортивные комплексы: ледовая арена, фитнес-центр с бассейном, фристайл-арена, магазин (спортивных товаров)); объекты рекреационного назначения и соцульбтыга (сервисные центры); объекты медицинского кластера;

II этап – объекты спортивно-событийного кластера (спортивный зал (теннисные корты), пункт проката спортивного инвентаря, центр пляжных видов спорта с пляжной зоной

объекты тематического парка "Живая сталь", объекты спортивно-событийного кластера, объекты парковой зоны;

III этап – объекты жилой застройки (жилые кластеры №1, №2 ("Венгерская деревня")).

1.6.3. Электроснабжение

Общая расчетная мощность потребителей проектируемой застройки составляет 25 МВт.

Для обеспечения потребителей электроэнергией в проектируемой застройке на территории бывшего ТСС предусмотрена установка подстанции ПС-35/10кВ с трансформаторами мощностью 2х32МВА.

Распределительная сеть 10кВ от ПС-35/10кВ до проектируемых трансформаторных подстанций выполняется по двухлучевой схеме взаиморезервируемыми кабельными линиями.

По обеспечению надежности электроснабжения потребители электроэнергии относятся к I, II, III категориям.

Предусмотрено наружное освещение улиц вокруг территории ТСС, а также основных проездов на территории застройки.

Очередность строительства на проектируемой территории объектов электроснабжения

Проектирование и строительство на проектируемой территории объектов электроснабжения предусматривается в три этапа:

I этап - музейно-образовательный комплекс, объекты рекреационного назначения и соцкультбыта, объекты спортивно-событийного кластера, медицинского кластера. Для I этапа предусматривается установка: ТП №1.1; 1.2; 6.1...6.3; 7; 8; 9.1; 9.2; 10; 12...14.

II этап - объекты тематического парка "Живая сталь", объекты спортивно-событийного кластера. Для II этапа предусматривается установка ТП № 2, 3, 11.

III этап - жилая застройка (жилой кластер №1, жилой кластер №2, "Венгерская деревня". Для III этапа предусматривается установка ТП №4, 5, 15...29.

1.6.4. Сети связи

На проектируемой территории предусмотрена прокладка оптоволоконного кабеля.

1.6.5. Газоснабжение

Источником газоснабжения проектируемого комплекса сооружений служат существующие подземные распределительные газопроводы высокого давления

$P_y = 0,6 \text{ МПа}$ второй категории:

- Ø377х9мм по ул. Зеленая. Точка подключения в районе ГРПБ №54;

- Ø219мм по ул. Советская. Точка подключения в районе пересечения

- ул. Галиуллина и ул. Советская;

- Ø530мм, проходящий по ул. Труда. Точка подключения в районе ул. Тевосяна.

Проектом предусматривается:

- перенос существующего подземного газопровода Ø377х9мм при расширении

- ул. Зеленая на участке от существующего газорегуляторного пункта ГРПБ №54 до

- ул. Оренбургская в зеленую зону;

- строительство:

- газопровода высокого давления $P_y = 0,6 \text{ МПа}$ на участках от существующих подземных распределительных газопроводов высокого давления $P_y = 0,6 \text{ МПа}$ до проходящих по ул. Зеленая и ул. Советская до проектируемых газовых котельных

- (I этап);

- газопровода высокого давления $P_y = 0,6 \text{ МПа}$ на участках от построенного на I этапе газопровода высокого давления $P_y = 0,6 \text{ МПа}$ до сооружений, строительство которых планируется на II этапе (II этап).

Газоснабжение жилого кластера №1 (III этап) предусматривается от:

- подземного распределительного газопровода высокого давления $P_y = 0,6 \text{ МПа}$, проходящего по ул. Труда от построенного на I этапе газопровода высокого давления (точка врезки в районе ул. Тевосяна);

- построенного в I этапе газопровода высокого давления $P_y = 0,6 \text{ МПа}$.

Газоснабжение жилого кластера №2 ("Венгерская деревня") (III этап) предусматривается от построенного на I этапе газопровода высокого давления.

Газоснабжение жилых кластеров №1, №2 ("Венгерская деревня") предусматривается развитием по внутриквартальным проездам подземных газопроводов высокого, среднего и низкого давления.

Подача природного газа на территории жилой застройки предусматривается:

- к газовым котельным для производства тепловой энергии в целях отопления, вентиляции, горячего водоснабжения детского сада, школы и т.д.;

- к жилым домам для производства тепловой энергии в целях отопления, отопления, горячего водоснабжения и для пищевого приготовления.

Общее потребление природного газа составляет 8500 Гкал/час.

Очередность строительства на проектируемой территории объектов газоснабжения

Проектирование и строительство на проектируемой территории объектов электроснабжения предусматривается в три этапа:

I этап – объекты музейно-образовательного комплекса; объекты рекреационного назначения и соцкультбыта; объекты спортивно-событийного кластера; объекты медицинского кластера;

II этап – объекты тематического парка "Живая сталь"; объекты спортивно-событийного кластера; объекты рекреационного назначения и соцкультбыта;

III этап – объекты жилых кластеров №1, №2 ("Венгерская деревня").

1.6.6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Схема организации рельефа проектируемой территории разработана в увязке с существующими отметками прилегающих улиц и по возможности с приближением проектного рельефа к существующему. По схеме вертикальной планировки продольные уклоны проездов приняты допустимые для движения как автотранспорта, так и пешеходов ($5^\circ/\infty - 40^\circ/\infty$).

По схеме вертикальной планировки сбор поверхностных и талых вод с территории микрорайона предусматривается через дождеприемные колодцы в проектируемую сеть ливневой канализации с последующим сбросом в существующие коллекторы ливневой канализации по ул. Труда, Советской.

1.6.7. Развитие транспортной инфраструктуры

Для обеспечения подъездов к жилой застройке вдоль западной части проектируемой территории, с юга на север, предлагается строительство магистральной улицы районного значения (Улица 1-1) с выездами на ул. Зеленая и ул. Труда и ее продлением до западной границы 142а микрорайона с организацией по ней движения общественного транспорта (автобусы) и обустройством Т-образного перекрестка с

ул. Зеленая и выездом на ул. Труда.

В целях увеличения пропускной способности ул. Зеленая проектом планировки предусматривается ее расширение на участке от реконструируемого перекрестка

ул. Зеленая – ул. Оренбургская – ул. Лесопарковая до нового перекрестка в районе СНТ "Мичурина".

Выезды с существующей территории в западной части осуществляются по проездам на проектируемую улицу, с организацией регулируемого перекрестка и несколькими примыканиями к Улице 1-1.

С целью снижения интенсивности движения предусматриваются боковые проезды по ул. Оренбургской и ул. Советской.

Вдоль северо-восточной части территории предусматривается боковой проезд

ул. Оренбургской, с устройством дополнительных полос бокового проезда в районе организуемого регулируемого перекрестка ул. Оренбургской и Улицы 2-2. Для организации пешеходного движения вдоль бокового проезда ул. Оренбургской на всем протяжении предусматривается тротуар.

Вдоль восточной границы территории предусматривается боковой проезд ул. Советской с организацией дополнительных полос движения в районе выезда на основную проезжую часть ул. Советской.

С Жилого кластера №2 ("Венгерская деревня"), медицинского кластера выезды осуществляются с северной части на ул. Зеленая в районе главного въезда в пос. "Солнечный".

С территории музейно-образовательного комплекса, тематического парка "Живая сталь" и медицинского кластера выезд осуществляется на ул. Оренбургскую с организацией регулируемого перекрестка, с дополнительными переходно-скоростными полосами и проектирование улицы местного значения от ул. Оренбургской до

ул. Советской (Улица 2-2), осуществляющей транспортную доступность населения Правобережного и Ленинского районов.

Транспортная связь парковой зоны и объектов спортивно-событийного кластера с улично-дорожной сетью города осуществляется через выезды на реконструируемый регулируемый перекресток ул. Советской - ул. Советской Армии - ул. Галиуллина и проектируемый перекресток на ул. Советской в районе основного выезда с территории поселка "Александровский сад".

Реконструкция перекрестка ул. Советской - ул. Советской Армии - ул. Галиуллина - ул. Оренбургской предусматривает:

- разделение существующего перекрестка на два регулируемых с закрытием съезда с ул. Советской на ул. Оренбургскую;

- спрямление восточной проезжей части ул. Советской и организацией въезда на проектируемую территорию в районе пересечения с ул. Советской Армии.

С территории парковой зоны предусматривается выезд на ул. Советская в районе въезда в поселок "Александровский сад" с устройством переходно-скоростных полос с переносом автобусной остановки западной проезжей части и разрывов в разделительной полосе, с ее сужением для организации дополнительной полосы левого поворота.

На проектируемой территории предусматриваются проезды обеспечивающие связь между различными объектами и предназначенные для доставки посетителей и обслуживания территории, проезда спецтранспорта.

Подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям обеспечивают проектируемые основные проезды.

Для связи жилого кластера №1 с проектируемой магистральной улицей районного значения (Улица 1-1) предусматривается улица местного значения в жилой застройке (Улица 3-3) вдоль восточной, северной и южной части жилого кластера №1, с организацией регулируемого перекрестка.

Проектом приняты следующие ширины улиц, дорог, основных проездов их проезжих частей и тротуаров:

Улицы:

- ул. Советская (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения 2-го класса) - 80,0м (в красных линиях);
- боковой проезд с западной стороны ул. Советская - 7,0м с уширением до 10,5м;
- ул. Труда (продление, магистральная улица общегородского значения регулируемого движения 3-го класса) - 60м (в красных линиях); две проезжие части по 7,5м; два тротуара по 3м;
- ул. Оренбургская (магистральная улица районного значения) - 64,5м (в красных линиях); тротуар вдоль бокового проезда улицы - 2,25м;
- боковой проезд с западной стороны ул. Оренбургской - 7,0м с уширением до 10,5м;
- ул. Зеленая (магистральная улица районного значения) - 46,5 - 53,5м (в красных линиях); проезжая часть - 14,0м; тротуары с двух сторон - 1,5м;
- Улица 1-1 (магистральная улица районного значения) - 35,0м (в красных линиях); проезжая часть - 14,5 м; тротуары с двух сторон - 2,25м;
- Улица 2-2 (улица местного значения в жилой застройке) - 18,0м (в красных линиях); проезжая часть - 7,0м; один тротуар - 2,0м;
- Улица 3-3 (улица местного значения в жилой застройке) - 18,0 - 22,0м (в красных линиях); проезжая часть - 7,0м; один тротуар шириной 2,0м;

Основные проезды:

- Проезд 1-1 - 23,0 - 25,0м (в красных линиях); проезжая часть - 6,0м; тротуар - 2,25м;
- Проезды 2-2, 3-3, 4-4, 5-5, 6-6, 8-8, 9-9 - проезжая часть - 6,0м; тротуар - 2,25м;
- Проезд 7-7 - проезжая часть - 6,0м;

Для хранения и парковки личного транспорта посетителей и населения проектируемых кластеров предлагается устройство парковок, автостоянок и капитальных гаражей для постоянного и временного хранения автомобилей:

1) гаражи для постоянного хранения (195 м/мест), в том числе:

жилой кластер №1:

- индивидуальная жилая застройка - 57 м/мест;

жилой кластер №2 ("Венгерская деревня"):

- индивидуальная жилая застройка - 53 м/места;
- блокированная жилая застройка - 85 м/мест;

2) автостоянки и парковки для временного хранения автомобилей (2862 м/места), в том числе:

жилой кластер №1:

малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2760 м/мест) в том числе:

- около жилых домов – 2575 м/мест;
- на 2-х открытых автостоянках - 126 м/мест;
- около объектов соцкультбыта - 59 м/мест;
- жилой кластер №2 ("Венгерская деревня", 102 м/места), в том числе:

- около торгово-административного здания – 51 м/место;
- около фитнес-спа - 36 м/мест;
- около спортивного клуба - 15 м/мест.

3) открытые автостоянки временного хранения автомобилей в зоне рекреационного назначения с объектами соцкультбыта (2388 м/мест), в том числе:

- медицинский кластер - 120 м/мест;
- гостиница 3* со спа-комплексом – 63 м/места;
- администрация - 103 м/места;
- музейно-образовательный комплекс - 152 м/места;
- детский крытый парк развлечений - 112 м/мест;
- спортивно-событийный кластер - 648 м/мест;
- парковая зона - 1190 м/мест.

На автостоянках проектом планировки предусмотрено 10% мест для хранения транспорта маломобильных групп населения.

1.7. Программы комплексного развития социальной, транспортной инфраструктуры, систем коммунальной инфраструктуры города Магнитогорска

В программе комплексного развития социальной инфраструктуры города Магнитогорска на 2016-2025 годы, утвержденной Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов №84 от 28.06.16г. отсутствуют мероприятия (инвестиционные проекты), направленные на развитие социальной инфраструктуры на проектируемой территории.

В программе комплексного развития транспортной инфраструктуры города Магнитогорска на 2017-2025 годы, утвержденной Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов №64 от 25.04.17г. заложена реконструкция улицы Зеленой, примыкающей к границам проектируемой территории, от кругового движения до ул. Оренбургской с расширением перекрестка улиц Оренбургской – Лесопарковой в период 2017-2018гг. На момент выполнения документации по планировке территории реконструкция ул. Зеленой не была осуществлена.

В программе комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Магнитогорска на 2016-2025 годы, утвержденной Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов №83 от 28.06.16г. предусмотрены следующие мероприятия (инвестиционные проекты), оказывающие влияние на разработку проектных решений инженерного обеспечения проектируемой территории:

Водоснабжение:

- мероприятия отсутствуют;

Водоотведение:

- мероприятия отсутствуют;

Теплоснабжение:

- строительство тепломагистрали 2Ду700 по ул. Советской от ул. Грязнова до

ул. Сталеваров с целью перераспределения тепла от ТЭЦ, высвободившегося в связи с подключением потребителей части Ленинского и Правобережного районов от источника ГТ ТЭЦ по ул. Гагарина, в район Пиковой котельной.

Период реализации - 2022-2023гг.

Электроснабжение:

- проектирование и строительство ПС 110/10 кВ "Захаровская". КЛ-10 кВ от ПС 110/10 кВ "Захаровская" до ЦРП-5 для перевода нагрузки ЦРП-5 с ПС N 99 на ПС 110/10 кВ "Захаровская"

Период реализации 2016г.

На данный момент выполнена рабочая документация по ПС 110/10кВ "Захаровская", сроки начала строительства неизвестны.

Газоснабжение:

- мероприятия отсутствуют.

1.8. Основные технико-экономические показатели

Наименование показателей	Современное состояние на 2019г.	Расчетный срок
1. Территория		
1.1. Территория в границах проектирования, га в том числе:	-	456,67
- территория развития бывшего ТСС, ограниченная улицами Зеленой, Советской, Труда по инициативе правообладателей земельных участков	-	415,10
- территория прилегающих улиц Зеленой, Оренбургской, Советской, Труда	-	41,57
1.2. Территория вне границ проектирования, га:		0,61
1.3. Территория индивидуальной жилой застройки – зона Ж-4, га		
Из общей площади зоны Ж-4, га:	-	46,40
- площадь застройки (площадь застройки без индивидуальных жилых домов)	-	1,22 (0,27)
- проезды, стоянки	-	3,37
- зеленые насаждения общего пользования	-	23,41
- магистральная улица районного значения (Улица 1-1) в границах красных линий	-	8,57
- улица местного значения в жилой застройке (Улица 3-3) в границах красных линий	-	2,23
- территория участков индивидуальной жилой застройки, в том числе:	-	8,55
площадь застройки индивидуальных жилых домов	-	0,95
1.3.1. Коэффициент застройки	-	0,026
1.3.2. Коэффициент плотности застройки	-	0,029
1.4. Территория малоэтажной многоквартирной жилой застройки - зона Ж-3, га		
Из общей площади территории зоны Ж-3, га:	-	103,54
- территория жилого кластера №1	-	68,04
- территория жилого кластера №2, ("Венгерская деревня")	-	35,50
Из общей площади территории жилого кластера №1, га:		68,04
- площадь застройки (площадь застройки без школы, детского сада и зданий социально-бытового обслуживания)	-	6,79 (5,97)
- проезды, стоянки	-	11,67
- улица местного значения в жилой застройке (Улица 3-3) в границах красных линий	-	4,29
- территория школы, в том числе:	-	2,69
площадь застройки здания школы	-	0,52
- территория детского сада, в том числе:	-	0,82
площадь застройки здания детского сада		0,16
- территория зданий социально-бытового обслуживания, в том числе:	-	0,49
- площадь застройки зданий социально-бытового обслуживания	-	0,14

Наименование показателей	Современное состояние на 2019г.	Расчетный срок
- зеленые насаждения общего пользования	-	42,11
1.4.1. Коэффициент застройки	-	0,10
1.4.2. Коэффициент плотности застройки	-	0,27
Из общей площади территории жилого кластера №2 ("Венгерская деревня"):	-	35,50
- площадь застройки (площадь застройки без индивидуальных жилых домов)	-	3,85 (2,97)
- проезды, стоянки	-	3,40
- зеленые насаждения общего пользования	-	17,72
- магистральная улица районного значения (Улица 1-1) в границах красных линий	-	1,34
- основной проезд (Проезд 1-1) в границах красных линий	-	2,09
- территория участков индивидуальной жилой застройки, в том числе:	-	7,98
площадь застройки индивидуальных жилых домов	-	0,89
1.4.3. Коэффициент застройки	-	0,11
1.4.4. Коэффициент плотности застройки	-	0,14
1.5. Территория коллективного садоводства зона Ж-5, га		
Из общей площади территории зоны Ж-5:	2,67	2,67
- площадь застройки	0,01	0,01
- зеленые насаждения общего пользования	1,66	1,66
- площадь водных объектов	1,00	1,00
1.5.1. Коэффициент застройки	0,004	0,004
1.6. Территория обслуживания и деловой активности местного значения – зона Ц-2, га		
Из общей площади территории зоны Ц-2:	20,14	20,14
- территория существующего санаторияпрофилактория "Южный" (1 участок зоны Ц-2)	7,82	7,82
- территория существующего отеля "Европа" (2 участок зоны Ц-2)	2,14	2,14
- территория в районе ул. Зеленой (3 участок зоны Ц-2)	0,72	0,72
- территория в районе ул. Советской (4 участок зоны Ц-2)	9,46	9,46
Из общей площади территории существующего санатория-профилактория "Южный", га	7,82	7,82
- площадь застройки	0,34	0,48
- проезды, стоянки	0,94	1,17
- зеленые насаждения общего пользования	6,54	5,58
1.6.1. Коэффициент застройки	0,04	0,06
1.6.2. Коэффициент плотности застройки	0,11	0,12
Из общей площади территории существующего отеля	2,14	2,14

Наименование показателей	Современное состояние на 2019г.	Расчетный срок
"Европа", га		
- площадь застройки	0,31	0,31
- проезды, стоянки	0,58	0,58
- зеленые насаждения общего пользования	1,25	1,25
1.6.3. Коэффициент застройки	0,14	0,14
1.6.4. Коэффициент плотности застройки	0,25	0,25
Из общей площади территории в районе ул. Зеленой (3 участок зоны Ц-2):	0,72	0,72
- зеленые насаждения общего пользования	0,16	0,16
- площадь водных объектов	0,56	0,56
Из общей площади территории в районе ул. Советской (4 участок зоны Ц-2):	-	9,46
- площадь застройки	-	0,77
- проезды, стоянки	-	1,54
- зеленые насаждения общего пользования	-	7,15
1.6.5. Коэффициент застройки	-	0,08
1.6.6. Коэффициент плотности застройки	-	0,11
1.7. Зона медицинских учреждений – зона Ц-5, га		
Из общей площади территории зоны Ц-5:	-	0,64
- магистральная улица общегородского значения (ул. Советская) в границах красных линий	-	0,20
- проезды, стоянки	-	0,09
- зеленые насаждения общего пользования	-	0,35
1.7. Территория зеленых насаждений общего пользования – зона Р-1, га	-	
Из общей площади зоны Р-1:		1,63
- территория (Р-1), граничащая с ул. Советской	-	1,57
- территория (Р-1), граничащая с ул. Зеленой	-	0,06
Из общей площади территория (Р-1), граничащей с ул. Советской:	-	1,57
- проезды, стоянки	-	0,05
- зеленые насаждения общего пользования	-	1,01
- магистральная улица общегородского значения (ул. Советская) в границах красных линий	-	0,51
Из общей площади территория (Р-1), граничащей с ул. Зеленой:	0,06	0,06
- площадь водных объектов	0,02	0,02
- зеленые насаждения общего пользования	0,04	0,04
1.8. Территория рекреационного назначения с объектами соцкультбыта – зона Р-4, га		
Из общей площади территории зоны Р-4:	-	240,08
- площадь застройки (площадь застройки без медицинских корпусов)		14,36 (13,25)
- проезды, стоянки	-	7,12

Наименование показателей	Современное состояние на 2019г.	Расчетный срок
- зеленые насаждения общего пользования	-	199,54
- магистральные улицы общегородского (ул. Советская) и районного (ул. Оренбургская) значения в границах красных линий	-	3,89
- основной проезд (Проезд 1-1) в границах красных линий	-	0,64
- площадь водных объектов	-	6,63
- территория перспективного медицинского центра, в том числе:	-	8,26
- площадь застройки медицинских корпусов	-	1,11
1.8.1. Коэффициент застройки	-	0,06
1.8.2. Коэффициент плотности застройки	-	0,08
1.9. Из территории развития бывшего ТСС, ограниченная улицами Зеленой, Советской, Труда по инициативе правообладателей земельных участков		
Земли Федеральной собственности	-	-
Земли субъектов Российской Федерации	-	-
Земли муниципальной собственности	-	-
Земли в аренде, га	9,5068	9,5068
Земли частной собственности, га:	403,0784	403,0784
- земли ПАО "ММК", га	401,5041	401,5041
- других правообладателей, га	1,5743	1,5743
Земли (нет данных), га	1,6794	1,6794
2. Население		
2.1. Численность населения в жилой застройке, всего, чел., в том числе:	-	5062
2.2. Численность населения в жилом кластере №1	-	4372
2.2.1. Численность населения в индивидуальной жилой застройке (жилой кластер №1, зона Ж-4), чел.	-	271
2.2.2. Плотность населения зоны Ж-4, чел./га	-	7
2.2.3. Численность населения в жилом кластере №1 (зона Ж-3)	-	4101
2.2.4. Плотность населения жилого кластера №1 (зона Ж-3), чел./га	-	64
2.3. Численность населения в жилом кластере №2 ("Венгерская деревня", зона Ж-3), в том числе:	-	690
- в индивидуальном секторе	-	252
- в блокированной застройке	-	438
2.3.1. Плотность населения в жилом кластере №2 (Венгерская деревня, зона Ж-3), чел./га	-	22
3. Жилищный фонд (новое строительство)		
3.1. Общая площадь жилых домов, всего, м² общ. пл. квартир, в том числе:	-	202435,00
- в жилом кластере №1	-	174855,00
- в индивидуальной жилой застройке (жилой кластер	-	10830,00

Наименование показателей	Современное состояние на 2019г.	Расчетный срок
№1, зона Ж-4)		
- в малоэтажной многоквартирной жилой застройке (жилой кластер №1, зона Ж-3)	-	164025,00
- в жилом кластере №2 (Венгерская деревня), в том числе:	-	27580,00
- в индивидуальном секторе	-	10070,00
- в блокированной застройке	-	17510,00
3.2. Плотность жилой застройки, м²/га		
- в индивидуальной жилой застройке (жилой кластер №1, зона Ж-4)	-	304
- в малоэтажной многоквартирной жилой застройке (жилой кластер №1, зона Ж-3)	-	2573
- в жилом кластере №2 ("Венгерская деревня")	-	862
4. Транспортная инфраструктура		
4.1. Протяженность улично-дорожной сети-всего, км в том числе:	-	18,584
- Магистральные городские дороги, км, из них:	-	-
1-го класса – скоростного движения	-	-
2-го класса – регулируемого движения	-	-
- Магистральные улицы общегородского значения, км, из них:	-	-
1-го класса – непрерывного движения	-	-
2-го класса – регулируемого движения	-	-
боковой проезд	-	1,560
3-го класса – регулируемого движения:	-	0,460
районного значения	-	5,520
боковой проезд		0,900
улицы и дороги местного значения, км из них:	-	10,144
- улицы в зонах жилой застройки	-	2,570
- улицы в общественно-деловых и торговых зонах	-	-
- улицы и дороги в производственных зонах	-	-
- пешеходные улицы и площади	-	-
Проезды (основные и второстепенные)	-	7,574
Тротуары	-	14,650
5. Инженерное обеспечение		
5.1. Водопотребление	-	3075,0м³/сут.
5.2. Водоотведение	-	3075,0м³/сут.
5.3. Электропотребление	-	25000кВт
5.4. Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	-	38,3МВт (33,0Гкал/ч)
5.5. Общее потребление газа	-	8500м³/час

Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы развития территории

В проекте планировки территории согласно маркетинговой концепции городского всесезонного кластера "Притяжение", разработанной ООО "КЕЙ КАПИТАЛ", заложена определенная очередность планируемого развития территории, утвержденная заказчиком (ПАО "ММК"), т.к. проектируемая территория достаточно обширна (более 1% от площади Магнитогорского городского округа). В целях ее последовательного освоения предполагается разделение проектных и строительных работ на три этапа, оказывающих максимальный эффект для:

- создания дополнительных рабочих мест в сфере обслуживания, позволяющий диверсифицировать рынок труда Магнитогорска;
- ориентирования населения на здоровый образ жизни;
- повышения стандартов качества жизни населения за счет расширения спектра социального обслуживания населения и улучшения социального имиджа города Магнитогорска в целом;

- снижения миграционного оттока населения за счет улучшения экологического состояния городской среды благодаря продуманной системе озеленения проектируемой территории, подразумевающей бережное отношение к существующему ландшафту, а также увеличение зеленых насаждений.

- I этап (2019-2020гг., ввод в эксплуатацию: июль – декабрь 2020г.)

а) ввод в эксплуатацию объектов медицинского кластера:

- 1) основной медицинский центр;
- 2) вспомогательный медицинский центр;
- б) ввод в эксплуатацию музейно-образовательного комплекса, включающего в себя:

- 1) интерактивный музей металлургии;
- 2) выставочный комплекс для проведения событий городского значения;
- 3) детский игровой музей;
- 4) образовательный центр в сфере креативных индустрий;
- 5) центр инноваций и технологии;
- 6) центр дизайна;
- 7) центр промышленного дизайна / R&D-центр инженерный центр / центр

прототипирования;

- 8) community space: пространства для жителей;
- 9) коворкинг (пространства для работы и встреч);
- 10) библиотека и оранжерея;

в) ввод в эксплуатацию части объектов рекреационного назначения и соцкультбыта;

- 1) сервисные центры;
- 2) главный вход;
- 3) общественные уборные;
- 4) зона йоги на свежем воздухе;
- 5) лесной веревочный парк;

г) ввод в эксплуатацию объектов инженерного обеспечения и благоустройство территории (обустройство озер; озеленение; проезды; парковки; тротуары; лыжная трасса; трасса для шоссейных велосипедов, скандинавской ходьбы; беговая тропа; тематический пешеходный маршрут и т.п.);

в) ввод в эксплуатацию части объектов спортивно-событийного кластера:

- 1) спортивный комплекс (фитнес-центр с бассейном);
- 2) спортивный комплекс (ледовая арена)
- 3) спортивный комплекс (фристайл-центр);
- 4) магазин (спортивных товаров);
- 5) пункт проката спортивного инвентаря, лодок и катамаранов с пирсом;

- II этап (2021г., ввод в эксплуатацию: май – сентябрь 2021г.)

а) ввод в эксплуатацию объектов тематического парка "Живая сталь":

1) центр "Вулкания" (интерактивный музей горных пород), содержащего в себе:

- центр инновационных разработок;

- обучающие и развлекательные зоны и павильоны, выдержанные в единой тематике металлургии;

- развлекательные павильоны по мотивам компьютерных игр и фильмов;

- павильон робототехники и проектирования экзоскелетов;

2) этнографическая деревня (музей), включающая:

б) ввод в эксплуатацию объектов оставшейся части спортивно-событийного кластера:

1) спортивный зал (теннисные корты);

2) склон тюбинга / даунхилл с ленточным подъемником;

3) открытый скейт-парк;

4) центр пляжных видов спорта с пляжной зоной;

5) комплекс ГТО;

6) открытый воркаут;

7) открытые площадки для волейбола, баскетбола, настольного тенниса;

8) футбольное поле;

в) ввод в эксплуатацию оставшейся части объектов рекреационного назначения и соцкультбыта:

1) администрация;

2) гостиница 3* со спа-комплексом;

3) детский крытый клуб развлечений;

4) мини-зоопарк;

5) эстрада со зрительной зоной;

6) крытая концертная арена со зрительной зоной;

7) площадка для проведения мероприятий;

8) летний кинотеатр;

г) ввод в эксплуатацию объектов инженерного обеспечения и благоустройство территории (озеленение, проезды, парковки, тротуары и т.п.);

- III этап (2022-2027 гг.)

а) поэтапный ежегодный ввод в эксплуатацию объектов малоэтажной и индивидуальной жилой застройки с объектами соцкультбыта:

1) отдельно стоящие 2-этажные односемейные жилые дома с прилегающими участками площадью до 1500м²;

2) блокированные 3-этажные жилые дома;

3) многоквартирные 4-этажные жилые дома (включая мансардный);

4) детский сад на 220 мест;

5) школа на 650 учащихся;

6) здания социально-бытового обслуживания;

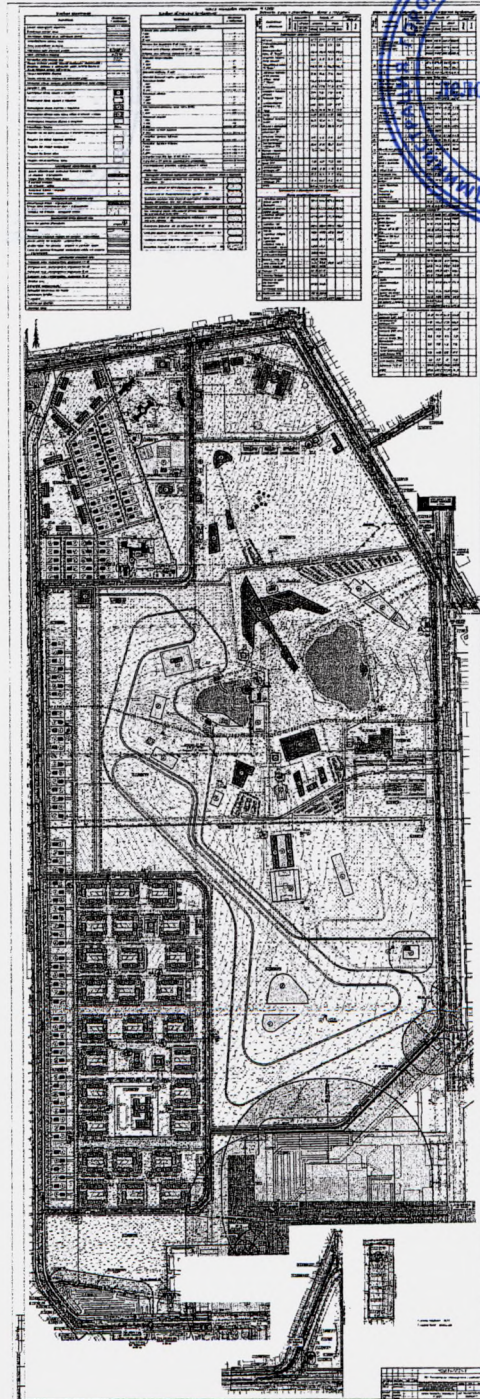
7) торгово-административное здание;

8) спортивный клуб (фитнес спа-центр);

9) спортивный клуб с открытыми площадками для футбола и тенниса.

б) ввод в эксплуатацию объектов инженерного обеспечения и благоустройство территории (озеленение, проезды, парковки, тротуары, площадки различного функционального назначения и т.п.);

Изменение очередности освоения территории, а также отказ от реализации отдельных объектов капитального строительства, заложенных в проекте планировки территории, не повлияют на прибыль введенных в эксплуатацию объектов.



Текстовая часть проекта межевания
1 Общие данные

Подготовка документации по планировке территории "ПАО "Магнитогорский металлургический комбинат". Проект планировки и проект межевания города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Советская, Труда, и внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская, утвержденный постановлением администрации города от 29.03.2016 № 3506-П" выполнена на основании:

- письма-основания ПАО "ММК" №ДКВ-30/0174 от 08.05.2018г. "Об оценке стоимости работ" (Приложение А);

- постановления администрации г. Магнитогорска Челябинской области №2421-П от 28.02.2019 "О подготовке проекта планировки и проекта межевания города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Советская, Труда, и внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская, утвержденный постановлением администрации города от 29.03.2016 № 3506-П" (Приложение Б);

- задания на разработку градостроительной документации "Проект планировки и проект межевания города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Советская, Труда, и внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская, утвержденный постановлением администрации города от 29.03.2016 № 3506-П" (Приложение В).

Подготовка документации, по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов).

Задачей проекта межевания является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания выполнен по заказу ПАО "ММК" на территории бывшего ТСС. Общая площадь проектируемой территории с учетом прилегающих улиц - 456,67га, в том числе:

- территория развития бывшего ТСС, ограниченная улицами Зеленой, Советской, Труда по инициативе правообладателей земельных участков - 415,10га;

- территория прилегающих улиц Зеленой, Оренбургской, Советской, Труда - 41,57га.

1.1 Перечень земельных участков, подлежащих изъятию для муниципальных нужд

В целях строительства магистральной улицы районного значения вдоль западной части проектируемой территории от ул. Зеленая до ул. Труда требуется изъятие земельных участков для муниципальных нужд, состоящих на кадастровом учете (см. табл. 1).

Основание для изъятия – строительство линейного объекта местного значения в соответствии с п. 2 статьи 49 Земельного кодекса РФ.

Таблица 1 Перечень земельных участков в границах проектирования, состоящих на кадастровом учете, подлежащих изъятию

№ п/п	Кадастровый номер / условный номер земельного участка	Форма собственности	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
Кадастровый квартал 74:33:0220002				
1	74:33:0220002:2251	Частная собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	801
2	74:33:0220002:610	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	800
3	74:33:0220002:1027	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	600
4	74:33:0220002:520	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	1112
5	74:33:0220002:2918	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	600
6	74:33:0220002:1227	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	600
7	74:33:0220002:1241	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	600
8	74:33:0220002:523	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	699
9	74:33:0220002:1785	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	600
10	74:33:0220002:53	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	600
11	74:33:0220002:1053	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	600
12	74:33:0220002:525	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	714
13	74:33:0220002:2596	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	1271
14	74:33:0000000:11957	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	815
15	74:33:0220002:1799	Собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	978
16	74:33:0217001:655	Аренда	Размещение благоустройства и парковки	363+/-7
17	74:33:0217001:656	Аренда	Благоустройство территории	1081+/-12
18	74:33:0301001:2497	Аренда	Подземные и наземные гаражи в том числе многоуровневые	2839+/-19
19	74:33:0301001:2161	Аренда	Временное размещение автостоянки	850+/-10

2 Проект межевания территории

2.1 Перечень образуемых земельных участков, способы их образования

Межевание путем раздела земельных участков осуществляется в границах проектируемой территории развития бывшего ТСС, ограниченной улицами Зеленой, Советской, Труда по инициативе правообладателей земельных участков.

В целях определения границ образуемых земельных участков в соответствии проектными решениями, заложенными в проекте планировки территории, земельные участки образуются

способом раздела земельных участков, находящиеся в собственности ПАО «ММК» и способом образования из земель муниципальной собственности (см. табл. 2).

Таблица 2 Перечень образуемых (изменяемых) земельных участков, способы их образования

№ п/п	Условный номер земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь	Категория земель	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	Отдых (рекреация), Улично-дорожная сеть, земельные участки (территории) общего пользования, благоустройство территории, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, стационарное медицинское обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, проведение научных исследований, образование и просвещение, объекты культурно-досуговой деятельности, развлекательные мероприятия, цирки и зверинцы, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлекательные мероприятия, выставочно-ярмарочная деятельность, обеспечение занятий спортом в помещениях, спорт, площадки для занятий спортом, туристическое обслуживание, причалы для маломерных судов, поля для гольфа или конных прогулок, санаторная деятельность, предоставление коммунальных услуг, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общее пользование водными объектами, охота и рыбалка.	2272506	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка :74:33:0000000:11 974
2	:ЗУ2	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	27281	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка :74:33:0000000:11 974
3	:ЗУ3	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	10054	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка :74:33:0000000:11 974
4	:ЗУ4	Линейный объект	12635	Земли	Раздел земель-

№ п/п	Условный номер земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь	Категория земель	Способ образования земельного участка
		(улично-дорожная сеть, инженерные сети)		населенных пунктов	ного участка :74:33:0000000:11 974
5	:ЗУ5	Отдых (рекреация)	2229	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка :74:33:0000000:11 974
6	:ЗУ6	Блокированная жилая застройка; отдельно стоящие односемейные дома с прилега- ющими земельными участками	260908	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 638(2) многоконтурный
7	:ЗУ7	Объекты предпринимательской деятельности, клубы многоце- левого и специализированного назначения	56573	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 667
8	:ЗУ8	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	9691	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 667

№ п/п	Условный номер земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь	Категория земель	Способ образования земельного участка
9	:ЗУ9	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	1534	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 638(2) многоконтурный
10	:ЗУ10	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	42901	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 976
11	:ЗУ11	Многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей; детские сады; общеобразовательные школы; объекты предпринима- тельской деятельности, иные объекты, связанные с обеспе- чением жизнедеятельности граждан	529004	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 976
12	:ЗУ12		108453	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 976
13	:ЗУ13	Отдельно стоящие односемей- ные дома с прилегающими земельными участками	1117	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0218001:88 7
14	:ЗУ14	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	5093	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0218001:88 7
15	:ЗУ15	Отдельно стоящие дносемей- ные дома с прилегающими земельными участками	166095	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0218001:88 7
16	:ЗУ16	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	89576	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 975
17	:ЗУ17	Отдельно стоящие дносемей- ные дома с прилегающими земельными участками	32992	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0218001:88 7
18	:ЗУ18	Отдельно стоящие дносемей- ные дома с прилегающими земельными участками	153678	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 975
19	:ЗУ19	Отдельно стоящие дносемей- ные дома с прилегающими земельными участками	28108	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 975
20	:ЗУ20	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	10760	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 638(2) многоконтурный

№ п/п	Условный номер земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь	Категория земель	Способ образования земельного участка
21	:ЗУ21	Административные здания, спортивные клубы, спортивные комплексы, предприятия бытового обслуживания	32992	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 674
22	:ЗУ22	Административные здания, спортивные клубы	8020	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 673
23	:ЗУ23	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	254	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 674
24	:ЗУ24	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	4725	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 673
25	:ЗУ25	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	1007	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 674
26	:ЗУ26	Предоставление коммунальных услуг	58443	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0218001:66 6
27	:ЗУ27	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	2330	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 974
28	:ЗУ28	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	2827	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0218001:66 5
29	:ЗУ29	Иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятель- ности граждан	4573	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0218001:66 6
30	:ЗУ30	Иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятель- ности граждан	6012	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0218001:66 5
31	:ЗУ31	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	19754	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 974
32	:ЗУ32(1 0)	Линейный объект (улично-дорожная сеть,	166452	Земли населенных	Из земель

№ п/п	Условный номер земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь	Категория земель	Способ образования земельного участка
	Много- контур- ный	инженерные сети)		пунктов	
33	:ЗУ33	Хранение автотранспорта	1212	Земли населенных пунктов	Из земель
34	:ЗУ34	Линейный объект	3632	Земли населенных пунктов	Из земель
35	:ЗУ35	Линейный объект	615	Земли населенных пунктов	Из земель
36	:ЗУ36	Линейный объект	349	Земли населенных пунктов	Из земель
37	:ЗУ39	Отдых (рекреация)	600	Земли населенных пунктов	Из земель
38	:ЗУ40	Линейный объект - ТП	3857	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0218001:88 7
39	:ЗУ41	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	2104	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 975
40	:ЗУ42	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	2079	Земли населенных пунктов	Раздел земель- ного участка 74:33:0000000:11 975
Образуемые земельные участки, подлежащие изъятию					

№ п/п	Условный номер земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь	Категория земель	Способ образования земельного участка
41	:ЗУ37	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	844*	Земли населенных пунктов	-
42	:ЗУ38	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	1526*	Земли населенных пунктов	-

2.2 Перечень земельных участков с изменяемым видом разрешенного использования

В целях строительства магистральной улицы районного значения (Улица 1-1) от ул. Зеленой до ул. Труда (западная граница 142а микрорайона), а также размещения спортивных объектов спортивно-событийного кластера проектом меняется вид разрешенного использования земельных участков, состоящих на кадастровом учете и попадающих в границы проектирования вышеописанных объектов.

Таблица 3 Перечень земельных участков в границах проектирования, состоящих на кадастровом учете, с изменяемым видом разрешенного использования

№ п/п	Кадастровый номер	Форма собственности	Существующий вид разрешенного использования	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь, м²
Перечень земельных участков с изменяемым видом разрешенного использования					
1	74:33:0218001:667	Аренда	Для строительства малозэтажной индивидуальной жилой застройки с объектами соцкультбыта	Под размещение спортивных сооружений	42934+/-73
2	74:33:0218001:28	Аренда			51623 +/-107,63
3	74:33:0217001:13	Аренда	Автостоянка	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	2796+/-0
4	74:33:0301001:125	Нет данных	Платная круглосуточная стоянка		2733+/-27
5	74:33:0301001:215 9				900+/-16
6	74:33:0301001:218 8	Нет данных	Для размещения подземных гаражей		204+/-5
7	74:33:0218001:365	Нет данных	Безоператор-ная АЗС		1467+/-13
8	74:33:0218001:416	Аренда	Выставочный зал мототехники		1485+/-13
9	74:33:0217001:689	Нет данных	Не установлено		1701+/-10
10	74:330217001:500	Нет данных	Размещение гаража		65+/-3
11	74:33:0000000:115 55	Нет данных	Для размещения сетей водоснабжения и водоотведения к жилому комплексу «Ключ»		772+/-10
Перечень изымаемых земельных участков с изменяемым видом разрешенного использования					

№ п/п	Кадастровый номер	Форма собственности	Существующий вид разрешенного использования	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь, м²
Перечень земельных участков с изменяемым видом разрешенного использования					
12	74:33:0220002:2251	Частная собственность	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Линейный объект (улично-дорожная сеть, инженерные сети)	801
13	74:33:0220002:610	Собственность			800
14	74:33:0220002:1027	Собственность			600
15	74:33:0220002:520	Собственность			1112
16	74:33:0220002:2918	Собственность			600
17	74:33:0220002:1227	Собственность			600
18	74:33:0220002:1241	Собственность			600
19	74:33:0220002:523	Собственность			699
20	74:33:0220002:1785	Собственность			600
21	74:33:0220002:53	Собственность			600
22	74:33:0220002:1053	Собственность			600
23	74:33:0220002:525	Собственность			714
24	74:33:0220002:2596	Собственность			1271
25	74:33:0000000:11957	Собственность			815
26	74:33:0220002:1799	Собственность			978

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

Проектом межевания границы образуемых земельных участков установлены в соответствии с функциональным назначением объектов капитального строительства и обеспечивают нормируемые условия их эксплуатации, включая проезды, проходы к ним, зеленые насаждения, автостоянки и площадки различного функционального назначения. При этом учтены границы территориальных зон согласно предложению по внесению изменений в схему градостроительного зонирования территории г. Магнитогорска, изложенному в проекте планировки территории.

Образуемые смежные земельные участки формируются путем раздела земельных участков, состоящих на кадастровом учете (см. табл. 2), согласно статье 11_4 Земельного кодекса РФ (в редакции от 25.12.18). При этом земельные участки, состоящие на кадастровом учете, прекращают свое существование.

Перечень образуемых земельных участков и виды их разрешенного использования приведены в табл. 4, 6, 7.

Перечень устанавливаемых сервитутов приведен в табл. 5.

Таблица 4 Перечень образуемых земельных участков

№№ участка на плане	№№ строения на плане	Наименование здания, строения, сооружения	Площадь участка, м²
1	2	3	4
Образуемые земельные участки по принадлежности к территориальным зонам (согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска)			
Ж-3 - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки			
<u>Основные виды разрешенного использования:</u>			
- блокированная жилая застройка;			

№№ участка на плане	№№ строения на плане	Наименование здания, строения, сооружения	Площадь участка, м ²
1	2	3	4
- многоквартирные дома не выше 4 этажей (включая мансардный); - отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками; - детские сады, иные объекты дошкольного образования; - общеобразовательные школы; - залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы; <u>Условно разрешенные виды использования:</u> - магазины общей площадью до 1500м ² ; - объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне			
:ЗУ6	8, 9, 40.1, 40.2, 40.3, 45, 63	Кислородная (суш.); сооружение (каменное нежилое, суш.); блокированные жилые дома; ТП; индивидуальные жилые дома;	260908
:ЗУ7	41, 45, 55	Торгово-административное здание; ТП; спортивный клуб с открытыми площадками для футбола и тенниса;	56573
:ЗУ11	35.1, 35.2, 37, 38, 39, 45, 46, 70	Многоквартирные жилые дома; детский сад на 220 мест; школа на 650 мест; здание социально-бытового обслуживания; ТП; БМК тип2; ГРПШ	529004
:ЗУ12	47	КНС	108453
Всего:			954938
Ж-4 – зона индивидуальной жилой застройки			
<u>Основные виды разрешенного использования:</u>			
- отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками;			
:ЗУ13	---	---	1117
:ЗУ15	36, 45, 69	Индивидуальные жилые дома; ТП; ГРПБ;	166095
:ЗУ17	36	Индивидуальные жилые дома;	32992
:ЗУ18	36, 45	Индивидуальные жилые дома; ТП;	135678
:ЗУ19	69	ГРПБ	28108
:ЗУ33	---	Автостоянка	1212
:ЗУ40	71	подстанция 35/10кВ	3857
Всего:			369058
Ц-2 - зона обслуживания и деловой активности местного значения			
<u>Основные виды разрешенного использования:</u>			
- гостиницы, гостевые дома; - административные здания; - спортивные клубы; - спортивные комплексы; - предприятия бытового обслуживания;			
<u>Вспомогательные виды разрешенного использования:</u>			
- общественные туалеты;			
<u>Условно разрешенные виды использования:</u>			
- объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне;			
:ЗУ21	4, 5, 6, 7, 21.1, 43, 45, 46, 70	Сооружения (металлические нежилые, суш.); хозяйственный корпус СП "Южный" (суш.); главный корпус СП «Южный» (суш.); ТП (суш.); спортивный	64149

№№ участка на плане	№№ строения на плане	Наименование здания, строения, сооружения	Площадь участка, м ²
1	2	3	4
		клуб (фитнес спа-центр): ТП: БМК тип2; ГРПШ;	
:ЗУ22	3, 70	Административный корпус СП «Южный» (сущ.); ГРПШ	8020
:ЗУ29	---	---	4573
:ЗУ30	---	---	6012
Всего:			82754

Р-4 - зона рекреационного назначения с объектами соцкультбта

Основные виды разрешенного использования:

- скверы;
- бульвары;
- парки;
- объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров;
- пешеходные переходы;
- набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования;
- площади;
- проезды;
- малые архитектурные формы благоустройства;
- поликлиники;
- пункты здравоохранения;
- центры матери и ребенка;
- диагностические центры;
- клинические лаборатории;
- больницы;
- родильные дома;
- научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре;
- детские ясли;
- детские сады;
- школы;
- лицей;
- гимназии;
- художественные и музыкальные школы;
- образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению;
- профессиональные технические училища;
- колледжи;
- художественные и музыкальные училища;
- общества знаний;
- институты;
- университеты;
- организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и
- научно-исследовательские институты;
- проектные институты;
- научные центры;
- опытно-конструкторские центры;
- государственные академии наук (в том числе отраслевые);
- иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению;
- музеи;

№№ участка на плане	№№ строения на плане	Наименование здания, строения, сооружения	Площадь участка, м ²
1	2	3	4
		- выставочные залы; - художественные галереи; - библиотеки; - кинотеатры; - театры; - филармонии; - планетарии; - площадки для празднеств, гуляний и проведения мероприятий (эстрады, арены); - цирки; - зверинцы; - зоопарки; - океанариумы; - рестораны; - кафе; - бары; - гостиницы; - здания и сооружения для размещения дискотек и танцевальных площадок; - ночные клубы; - аквапарки; - боулинг; - аттракционы; - игровые площадки; - объекты капитального строительства и сооружения, предназначенные для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий); - спортивные клубы; - спортивные залы; - бассейны; - пункты проката спортивного инвентаря; - площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища, причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); - пансионаты; - дома отдыха, не оказывающие услуг по лечению; - детские лагеря; - сооружения для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов; - места для игры в гольф; - места для конных прогулок, в том числе вспомогательные сооружения; - конноспортивные манежи не предусматривающие трибуны; - санатории и профилактории; - пляжи; <u>Вспомогательные виды разрешенного использования:</u> - котельные; - водозаборы;	

№№ участка на плане	№№ строения на плане	Наименование здания, строения, сооружения	Площадь участка, м ²
1	2	3	4
- трансформаторные подстанции; - очистные сооружения; - насосные станции; - телефонные станции; - общественные туалеты; - стоянки; - гаражи; - объекты капитального строительства для ведения управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; - магазины - забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; - рыболовство; <u>Условно разрешенные виды использования:</u> - отдельно стоящие гаражи; - объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне;			
ЗУ1	1, 15, 16, 23, 24.1, 24.2, 24.3, 25, 26, 27, 28, 29, 30.1, 30.2, 31, 32, 33, 34, 42, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70	Насосные (сущ.); сооружение (металлическое нежилое, сущ.); спортивный комплекс (ледовая арена); сервисные центры; спортивный комплекс (фристайл-арена); музей металлургии; детский крытый парк развлечений; администрация; гостиница 3* со спа-комплексом; основной медицинский корпус; вспомогательный медицинский корпус; спортивный зал (теннисные корты); центр "Вулкания" (интерактивный музей горных пород); этнографическая деревня (музей); общественные уборные; мини-зоопарк; БМК тип1; ТП; БМК тип2; КНС; магазин (спортивных товаров); пункт проката спортивного инвентаря, лодок и катамаранов с пирсом; эстрада со зрительной зоной; крытая концертная арена с зрительной зоной; склон тюбинга / даунхилл с ленточным подъемником; открытый скейт-парк; центр пляжных видов спорта с пляжной зоной; комплекс ГТО; главный вход; концертная зона; зона йоги на свежем воздухе; лесной веревочный парк; площадка для проведения мероприятий; летний кинотеатр; открытый воркаут; открытые площадки для волейбола, баскетбола, настольного тенниса; футбольное поле; ГРППШ	2272506
ЗУ5	---	---	2229
ЗУ26	---	---	58443
ЗУ39	---	---	600
Всего:			2333778

Таблица 5 Перечень устанавливаемых сервитутов

№ участка на плане, обременяемого сервитутом	Наименование сервитута	Цель установки сервитута	Площадь сервитута, м ²
1	2		3
Устанавливаемые сервитуты по принадлежности к территориальным зонам (согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска)			
74:33:0218001:19	74:33:0218001:19-с4	размещение улично- дорожной сети	1612
74:33:0218001:19	74:33:0218001:19-с3		94
74:33:0218001:19	74:33:0218001:19-с5		1661
74:33:0218001:29	74:33:0218001:29-с		7
74:33:0218001:12	74:33:0218001:12-с		1939
74:33:0000000:10912	74:33:0000000:10912-с		12076
74:33:0208001:5484	74:33:0208001:5484-с		10
74:33:0208001:5485(2)	74:33:0208001:5485(2)-с		454
74:33:0208001:5485(3)	74:33:0208001:5485(3)-с		211
74:33:0208001:5485(4)	74:33:0208001:5485(4)-с		4
74:33:0000000:11552	74:33:0000000:11552-с		3902
74:33:0218001:19	74:33:0218001:19-с1	размещение инженерных сетей	48
74:33:0218001:19	74:33:0218001:19-с2		48
74:33:0218001:6	74:33:0218001:6-с		32
74:33:0217001:50	74:33:0217001:50-с		533
74:33:0301001:2757	74:33:0301001:2757-с1		103
74:33:0301001:2757	74:33:0301001:2757-с2		248
74:33:0301001:124	74:33:0301001:124-с		19
74:33:0000000:8691	74:33:0000000:8691-с		3407
74:33:0000000:8976	74:33:0000000:8976-с	Доступ к объектам на участке 74:33:0218001:859	21
74:33:0218001:887	74:33:0218001:887-с		5093
74:33:0000000:11974	74:33:0000000:11974-с1		12635
74:33:0000000:11974	74:33:0000000:11974-с2		2229
74:33:0000000:11667	74:33:0000000:11667-с		9691
74:33:0000000:11674	74:33:0000000:11674-с1		254
74:33:0000000:11674	74:33:0000000:11674-с2		1007
74:33:0000000:11673	74:33:0000000:11673-с		4725

№ участка на плане, обременяемого сервитутом	Наименование сервитута	Цель установки сервитута	Площадь сервитута, м ²
1	2		3
Всего:			62044

2.4 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

В табл. 6, 7 представлены образуемые земельные участки, которые относятся к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд.

Таблица 6 Перечень образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

№№ участка на плане	№№ строения на плане	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь участка, м ²
1	2	3	4
Образуемые земельные участки, относящиеся к территориям общего пользования под размещение улично-дорожной сети и сетей инженерно-технического обеспечения			
:ЗУ2	---		27281
:ЗУ3	---		10054
:ЗУ4	---		12635
:ЗУ8	---		9691
:ЗУ9	---		1533
:ЗУ10	---		42901
:ЗУ14	---		5093
:ЗУ16	---		89567
:ЗУ20	---		10760
:ЗУ23	---		254
:ЗУ24	---		4725
:ЗУ25	---		1007
:ЗУ27	---		2330
:ЗУ28	---		2827
:ЗУ31	---		19754
:ЗУ32(1)	---		16709
:ЗУ32(2)	---		3345
:ЗУ32(3)	---		18937
:ЗУ32(4)	---		8
:ЗУ32(5)	---		3521
:ЗУ32(6)	---		21784
:ЗУ32(7)	---		1527

№№ участка на плане	№№ строения на плане	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь участка, м ²
1	2	3	4
7)			
:ЗУ32(8)	---		2553
:ЗУ32(9)	---		88363
:ЗУ32(10)	---		9705
:ЗУ34	---		3632
:ЗУ35	---		615
:ЗУ36	---		349
:ЗУ41	---		2104
:ЗУ42	---		2079
Всего:			354449

Таблица 7 Перечень образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, с их последующим изъятием

№№ участка на плане	№№ строения на плане	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	2	3	4
Перечень земельных участков с изменяемым видом разрешенного использования			
1	:ЗУ37		844*
2	:ЗУ38		1526*
Всего:			2370

3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

Наименование показателей	Современное состояние на 2019 год	Расчётный срок
1. Территория в границах проектирования, га в том числе:	-	456,67
- территория развития бывшего ТСС, ограниченная улицами Зеленой, Советской, Труда по инициативе правообладателей земельных участков	-	415,10
- территория прилегающих улиц Зеленой, Оренбургской, Советской, Труда	-	41,57
2. Земельные участки, состоящие на кадастровом учете, в границах проектирования территории развития бывшего ТСС, ограниченной улицами Зеленой, Советской, Труда по инициативе правообладателей земельных участков, состоящие на кадастровом учете, га в том числе:	415,04	415,04
- подлежащие межеванию	396,69	396,69

Наименование показателей	Современное состояние на 2019 год	Расчётный срок
- не подлежащие межеванию	18,35	18,35
3. Образуемые земельные участки, га в том числе участки, образуемые в территориальных зонах:	-	415,85
- Ж-3 (зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки)	-	95,49
- Ж-4 (зона индивидуальной жилой застройки)	-	36,91
- Ц-2 (зона обслуживания и деловой активности местного значения)	-	8,28
- Р-4 (зона рекреационного назначения с объектами соцкультбыта)	-	233,37
- Территории общего пользования, га	-	35,44
4. Устанавливаемые сервитуты, га в том числе сервитуты, устанавливаемые в территориальных зонах:	-	6,20

