



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.12.2019

№ 16156 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Завенягина, просп. Карла Маркса, ул. Галиуллина, утвержденные постановлением администрации города от 29.12.2012 №17262-П

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Генеральным планом города Магнитогорска (в редакции Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 26.11.2019 №144), 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 02.08.2018 №9157-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Завенягина, просп. Карла Маркса, ул. Галиуллина, утвержденные постановлением администрации города от 29.12.2012 №17262-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 04.08.2018 № 111, оповещением администрации города о внесении изменений в проект общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Завенягина, просп. Карла Маркса, ул. Галиуллина, утвержденные постановлением администрации города от 29.12.2012 №17262-П, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 07.06.2019 №81, заключением о результатах общественных обсуждений от 12.07.2019 по документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Завенягина, просп. Карла Маркса, ул. Галиуллина, утвержденные постановлением администрации города от 29.12.2012 №17262-П, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 12.07.2019 №100, протоколом общественных обсуждений от 12.07.2019,

## ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить доработанную документацию с внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Завенягина, просп. Карла Маркса, ул. Галиуллина, утвержденные постановлением администрации города от 29.12.2012 №17262-П, шифр: С-1806.07-19, 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 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

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

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

6) чертеж границ публичных сервитутов М 1:1000 согласно приложению №6 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Астраханцев В.И.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории г. Магнитогорска в границах улиц Завенягина, просп. Карла Маркса, ул. Галиуллина, утвержденные постановлением администрации города от 29.12.2012 №17262-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 7 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 настоящего постановления возложить на заместителя главы города Курсевич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников



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

1. Современное состояние территории

Проектируемая территория находится в правобережной части города Магнитогорска. С северной стороны территории расположена улица Завенягина, с южной – улица Завенягина -дублер, с западной – пр-кт Карла Маркса, с восточной – ул. Галиуллина. Административно территория относится к Правобережному району.

Проектируемая территория находится в районе обслуживания и деловой активности местного значения. На проектируемой территории имеется существующая застройка – торговый комплекс, магазин, предприятие общественного питания, отделение банка, досуговый центр, малый сквер «Магнит». Большая часть территории застроена.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Климат

Климатическая характеристика проводится по данным СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» по м/ст. Челябинск.

Климат территории города, расположенной в пределах восточного склона Зауралья, характеризуется значительной континентальностью и засушливостью, морозной зимой, тёплым летом и большим количеством солнечных дней.

По строительно-климатическому районированию РФ территория города относится к строительно-климатической зоне IV. Расчётная температура для проектирования отопления - 38<sup>0</sup>С (температура самой холодной пятидневки обеспеченностью 0,92). Продолжительность отопительного периода 218 дней.

Значения климатических параметров:

- суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) за год на горизонтальную поверхность при безоблачном небе – 6092МДж/м<sup>2</sup>;
- температура воздуха - среднегодовая температура 1,2 <sup>0</sup>С, среднемесячные температуры - января -16,9 <sup>0</sup>С, июля - +18,3 <sup>0</sup>С, абсолютные температуры воздуха - минимальная - - 48 <sup>0</sup>С, максимальная - + 40 <sup>0</sup>С;
- среднее число дней с температурой воздуха менее -15 <sup>0</sup>С - 60дней;
- продолжительность безморозного периода - 160 дней.

Влажностный режим:

Территория недостаточно увлажнена.

- среднегодовая относительная влажность - 72%;
- число засушливых дней с относительной влажностью менее 30% - в среднем за год 43 с максимумом в мае - 63дня;
- годовое количество осадков - 439 мм, за тёплый период - 322 мм, холодный - 115мм;
- средняя высота снежного покрова - 30-50см;

На территории проектирования отсутствуют редкие исчезающие виды растений и животных. В ходе строительства не производится вырубка зелёных насаждений. Территория проектирования достаточно освоена, в связи с чем влияние на животный и растительный мир отсутствует. В виду отсутствия на рассматриваемой территории факторов, влияющих на животный и растительный мир, специальные мероприятия по их охране не предусматриваются.

Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются инженерные коммуникации (сети водоснабжения, канализации, теплотрасса, электрические сети, сети связи).

Определены охранные зоны инженерных сетей:

- для газопровода устанавливается охранный зона шириной 2 м с каждой стороны газопровода (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);
- для тепловых сетей – 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей (согласно Приказу от 17 августа 1992 г. N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»);
- от оси кабельной линии – 1 м в каждую сторону (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 водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);
- для канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).

Определены охранные зоны следующих объектов:

- для существующих ТП определена охранный 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 стоянок 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.
- для площадок сбора ТКО определена охранный зона радиусом 20 м (согласно СанПиН 41-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»);
- для существующего торгового центра определена охранный зона радиусом 20м (согласно заключения №74.50.02.000Т.001112.12.14 от 30.12.2014).

## 2. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Цель подготовки проекта – комплексное благоустройство территории с сохранением всех крупных общественных зданий, а также взаимовыгодное размещение проектируемых элементов благоустройства со сложившейся улично-дорожной сетью и озелененными территориями общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Проектом предусмотрено размещение на территории элементов благоустройства, в том числе гостевые автостоянки торгового комплекса.

Так же на территории находится:

- малый сквер «Магнит» (рекреационное озеленение);
- Большой сквер «Магнит» (рекреационное озеленение);

Рекреационное озеленение – сквер 1,82 га на территории с кадастровыми номерами 74:33:0225001:3064 и 74:33:0225001:3063.

Основные технико-экономические параметры общественно-деловой зоны:

- площадь застройки – 18 512,7 м<sup>2</sup>;
- общая площадь – 63 338,5 м<sup>2</sup>.

### Благоустройство и озеленение

Проектируемая территория полностью застроена и благоустроена. Имеются площадки для игр, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой.

Их площадь составляет 15% от территории общественно-деловой зоны (согласно требованиям СП «Градостроительство»), их площадь должна составлять не менее 10%).

Основными элементами системы озеленения застройки являются озелененные территории общественно-деловых зон, объектов рекреационного назначения.

Таблица 2.1 Баланс проектируемой территории

| № | Наименование | Площадь, м <sup>2</sup> | % соотношение |
|---|--------------|-------------------------|---------------|
|---|--------------|-------------------------|---------------|

|   |                                                                                                                                      |                         |     |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----|
| 1 | Площадь проектируемой территории                                                                                                     | 124 700,0               | 100 |
| 2 | Площадь застройки                                                                                                                    | 18 512,7                | 15  |
| 3 | Площадь покрытий                                                                                                                     | 72 643,9                | 58  |
| 4 | Площадь озеленения, из них :<br>- площадь территории площадок для игр детей,<br>отдыха взрослого населения и занятий<br>физкультурой | 33 543,4<br>2515,10     | 27  |
| 5 | Плотность застройки                                                                                                                  | 5079 м <sup>2</sup> /га |     |
| 6 | Коэффициент застройки территории                                                                                                     | 0,15                    |     |
| 7 | Коэффициент плотности застройки территории                                                                                           | 0,51                    |     |

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 2.2

Таблица 2. 2 Ведомость зданий и сооружений

| Но-<br>мер<br>на<br>пла-<br>не | Наименование<br>и обозначение                                                                                                                                                                                        | Эта-<br>жно<br>сть | Количество     |         | Площадь, кв.м. |       |                      |           | Строите-<br>льный<br>объем,<br>куб.м |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|---------|----------------|-------|----------------------|-----------|--------------------------------------|
|                                |                                                                                                                                                                                                                      |                    | Зд<br>ан<br>ий | Квартир | застройки      |       | Общая<br>нормируемая |           |                                      |
|                                |                                                                                                                                                                                                                      |                    | здани<br>я     | всего   | здания         | всего | здания               | все<br>го |                                      |
| 1                              | Торговый комплекс-<br>торговые комплексы,<br>развлекательные<br>комплексы                                                                                                                                            | 4                  | 1              |         |                |       | 12093,2              | 48372,8   | 33613,2                              |
| 2                              | Контора различных<br>организаций. фирм,<br>компаний, банков- для<br>окончания строительства<br>отделений банка с<br>размещением гостевой<br>автостоянки и въезда<br>инкассаторных машин                              | 1                  | 1              |         |                |       | 507,2                | 507,2     | 2028,8                               |
| 3                              | Предприятие<br>общественного питания,<br>в том числе кафе-<br>нежилое здание-<br>предприятие<br>общественного питания<br>быстрого обслуживания<br>«Макдоналдс» с сетями<br>инженерно-<br>технического<br>обеспечения | 1                  | 1              |         |                |       | 516,5                | 516,5     | 2066,0                               |
| 4                              | Магазин                                                                                                                                                                                                              | 2                  | 1              |         |                |       | 1293,8               | 2587,6    | 7762,8                               |
| 5                              | Центр общения и<br>досуговых занятий -<br>территория дома<br>творчества                                                                                                                                              | 3                  | 1              |         |                |       | 3341,6               | 10024,8   | 30074,4                              |
| 6                              | Центр общения и<br>досуговых занятий -<br>нежилое здание- центр<br>досуга населения                                                                                                                                  | 2                  | 1              |         |                |       | 569,2                | 1138,4    | 3415,2                               |
| 7                              | Спортклуб - спортивно-<br>пневматический тир                                                                                                                                                                         | 1                  | 1              |         |                |       | 101,2                | 101,2     | 303,6                                |
| 8                              | Линейный объект-<br>комплектная<br>трансформаторная<br>подстанция ЗКТ ПНТ-<br>1000-10/0,4 кВ                                                                                                                         | 1                  | 1              |         |                |       | 34,0                 | 34,0      | 102,0                                |
| 9                              | Линейный объект - иное<br>сооружение                                                                                                                                                                                 | 1                  | 1              |         |                |       | 56,0                 | 56,0      | 168,0                                |
| Итого:                         |                                                                                                                                                                                                                      |                    | 9              |         |                |       | 18 512,7             | 63 338,5  | 79 534,0                             |

### 3. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

В проекте планировки предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Проектом планировки устанавливаются красные линии и линии регулирования застройки в границах проектируемой территории. Линии регулирования застройки устанавливаются исходя из конкретных условий проектирования, 6 м от красной линии (согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска для магистральных улиц общегородского значения).

Таблица 3.1 – Классификация улиц

| № п/п | Название улицы        | Категория улицы                                                                           | Ширина в красных линиях, м |
|-------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1     | просп. Карла Маркса   | Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением | 130                        |
| 2     | ул. Завенягина        | Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением | 60                         |
| 3     | ул. Галиуллина        | Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения                        | 100                        |
| 4     | ул. Завенягина-дублер | Магистральная улица районного значения регулируемого движения                             | 25                         |

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.

Расчет гостевых автостоянок для проектируемого магазина

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, для расчета стоянок магазина применяется норматив 3-4 машино-места на 100 кв.м. торговой площади.

Торговая площадь магазина составляет 280,0 кв.м.

Таким образом, требуется гостевая автостоянка на 9 м/м, из них 2 м/м для маломобильных групп населения.

Расчет гостевых автостоянок для существующего банка

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, для расчета стоянок кредитно-финансовых зданий применяется норматив 2-3 машино-места на 100 кв.м. общей площади зданий.

Общая площадь существующего здания банка составляет 507,2 кв.м.

Таким образом, требуется гостевая автостоянка на 15 м/м, из них 1 м/м для маломобильных групп населения.

Всего на территории банка размещено 15 машино-место, из них 2 машино-места для маломобильных групп населения.

Расчет гостевых автостоянок для существующих торговых зданий

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, для расчета стоянок магазинов применяется норматив 3-4 машино-места на 100 кв.м. торговой площади помещения.

Торговая площадь торгового комплекса составляет (на плане №1) – 18000,0 кв.м.

Таким образом, требуется гостевая автостоянка на 540 м/м, из них 50 м/м для маломобильных групп населения.

Всего на территории торгового комплекса размещено, с учетом проектируемой автостоянки 482 машино-мест , из них 180 машино-мест размещено в здании торгового комплекса. Так же 27 машино-место для маломобильных групп населения.

Торговая площадь магазина (на плане №4) составляет- 1100,0кв.м.

Таким образом, требуется гостевая автостоянка на 33 м/м, из них 3 м/м для маломобильных групп населения.

Всего на территории магазина размещено 33 машино-место, из них 4 машино-место для маломобильных групп населения.

Расчет гостевых автостоянок для существующего здания кафе

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, для расчета стоянок кафе применяется норматив 20-25 машино-места на 100 мест.

Вместимость кафе ( на плане №3) составляет 50 мест.

Таким образом, требуется гостевая автостоянка на 10 м/м, из них 1 м/м для маломобильных групп населения.

Всего на территории кафе размещено 29 машино-место, из них 4 машино-место для маломобильных групп населения.

На парковке транспортных средств расположенной на участках около существующих зданий выделены 10% машино-мест для людей с инвалидностью.

Места для парковки транспортных средств, управляемых инвалидами размещать вблизи в здании, доступного для инвалидов, но не далее 50 м.

Всего на территории проектирования размещается 707 машино-место гостевых автостоянок, с учетом подземной парковки торгового центра.

#### 4. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

##### Водоснабжение и канализация

На проектируемой территории города Магнитогорска в границах ул Завенягина, просп.Карла Маркса, ул. Галиуллина на настоящий момент находятся существующие капитальные здания и сооружения, соответственно проложены сети городской системы водоснабжения и канализации. Проектом планировки не предусматривается ввод новых объектов.

##### Электроснабжение

Проектом планировки не предусматривается ввод новых объектов.

##### Газоснабжение

В проекте не предусматривается подключение объектов к сетям газоснабжения.

##### Теплоснабжение

В проекте не предусматривается подключение объектов к сетям теплоснабжения.

##### Сети связи

Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

#### 5. Санитарная очистка территории

Очистка территории – одно из важнейших мероприятий, обеспечивающих экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей среды.

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Количество бытовых отходов определяется по расчету, с учетом таблицы 21 Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Приложение 21

| Бытовые отходы                                                                                        | Количество бытовых отходов, чел/год |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|
|                                                                                                       | кг                                  | л       |
| Твёрдые:<br>от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом | 190-225                             | 900-100 |

|                                                         |         |           |
|---------------------------------------------------------|---------|-----------|
| от прочих жилых зданий                                  | 300-450 | 1100-1500 |
| Общее количество по городу с учетом общественных зданий | 280-300 | 1400-1500 |
| Жидкие из выгребов (при отсутствии канализации)         | -       | 2000-3500 |
| Смет с 1 кв.м. твердых покрытий улиц, площадей и парков | 5-15    | 8-20      |

1. Смет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м твердых покрытий улиц: 5 кг/год.

Расчет:  $5 \times 72\,049,7 = 360\,248,5$  кг/год

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 360 248,5кг/год (360 т/год)

Проектом предусмотрено 5 контейнеров на одной мусорной площадке.

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.

6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

| № п/п    | Показатели                                                                                            | Единица измерения | Современное состояние на 2018г. | Расчетный срок |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|
| <b>I</b> | <b>Территория</b>                                                                                     |                   |                                 |                |
| 1.1      | Площадь проектируемой территории - всего                                                              | га                | 12,47                           | 12,47          |
|          | В том числе территории:                                                                               | "-                | -                               | -              |
|          | жилых зон                                                                                             | "-                | -                               | -              |
|          | из них:                                                                                               | "-                | -                               | -              |
|          | зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)                                               | "-                | -                               | -              |
|          | зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)                                              | "-                | -                               | -              |
|          | зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)                                                | "-                | -                               | -              |
|          | зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)                                                             | "-                | -                               | -              |
|          | зона коллективных садоводств (Ж-5)                                                                    | "-                | -                               | -              |
|          | зона запрещения жилого строительства (Ж-6)                                                            | "-                | -                               | -              |
|          | Общественно-деловые зоны, из них:                                                                     | "-                | -                               | -              |
|          | зона развития центральных общественных, деловых, коммерческих функций (Ц-1)                           | "-                | 10,66                           | 10,66          |
|          | зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2)                                        | "-                | -                               | -              |
|          | зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3) | "-                | -                               | -              |
|          | зона развития торговых, торгово-развлекательных функций (Ц-4)                                         | "-                | -                               | -              |
|          | зона учреждений здравоохранения (Ц-5)                                                                 | "-                | -                               | -              |
|          | зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов (Ц-6)                         | "-                | -                               | -              |
|          | зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Ц-7)                                                | "-                | -                               | -              |
|          | зона культурных сооружений (Ц-8)                                                                      | "-                | -                               | -              |

| № п/п    | Показатели                                                                                                                   | Единица измерения | Современное состояние на 2018г. | Расчетный срок |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|
|          | зона технопарка (Ц-9)                                                                                                        | "-                | -                               | -              |
|          | Зоны специального назначения                                                                                                 | "-                | -                               | -              |
|          | Зона транспортной и инженерной инфраструктуры                                                                                | "-                | -                               | -              |
|          | Производственные зоны                                                                                                        | "-                | -                               | -              |
|          | Зоны рекреационного назначения, из них:                                                                                      | "-                | -                               | -              |
|          | зона зеленых насаждений общего пользования (P-1)                                                                             | "-                | 1,81                            | 1,81           |
|          | зона рекреационного значения (P-2)                                                                                           | "-                | -                               | -              |
|          | Зоны сельскохозяйственного использования                                                                                     | "-                | -                               | -              |
|          | Территории перспективного развития                                                                                           | "-                | -                               | -              |
| 1.2      | Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта | "-                | -                               | 1,02           |
| 1.3      | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего                                                 | "-                | 10,61                           | 10,55          |
|          | из них:                                                                                                                      | "-                | -                               | -              |
|          | зеленые насаждения общего пользования                                                                                        | "-                | 3,43                            | 3,35           |
|          | улицы, дороги, проезды, площади                                                                                              | "-                | 7,18                            | 7,2            |
|          | прочие территории общего пользования                                                                                         | "-                | -                               | -              |
| 1.4      | Коэффициент застройки                                                                                                        | "-                | 0,14                            | 0,15           |
| 1.5      | Коэффициент плотности застройки                                                                                              | "-                | 0,51                            | 0,51           |
| 1.6      | Из общей территории:                                                                                                         | га                | -                               | -              |
|          | земли федеральной собственности                                                                                              | "-                | -                               | -              |
|          | земли субъектов Российской Федерации                                                                                         | "-                | -                               | -              |
|          | земли муниципальной собственности                                                                                            | "-                | -                               | -              |
|          | земли частной собственности                                                                                                  | "-                | -                               | -              |
| <b>2</b> | <b>Население</b>                                                                                                             |                   |                                 |                |
| 2.1      | Численность населения                                                                                                        | тыс. чел.         | -                               | -              |
| 2.2      | Плотность населения                                                                                                          | чел./га           | -                               | -              |
| <b>3</b> | <b>Жилищный фонд</b>                                                                                                         |                   |                                 |                |
| 3.1      | Общая площадь жилых домов                                                                                                    | тыс. кв. м.       | -                               | -              |
| 3.2      | Средняя этажность застройки:                                                                                                 | этаж              | -                               | -              |
|          | - зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)                                                                    | "-                | -                               | -              |
| 3.3      | Существующий сохраняемый жилищный фонд                                                                                       | тыс. кв. м.       | -                               | -              |
| 3.4      | Убыль жилищного фонда - всего                                                                                                | "-                | -                               | -              |
|          | в том числе:                                                                                                                 | "-                | -                               | -              |
|          | государственной и муниципальной собственности                                                                                | "-                | -                               | -              |
|          | частной собственности                                                                                                        | "-                | -                               | -              |
| 3.5      | Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:                                                                                | "-                | -                               | -              |
|          | по техническому состоянию                                                                                                    | "-                | -                               | -              |
|          | по реконструкции                                                                                                             | "-                | -                               | -              |
|          | по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)                                              | "-                | -                               | -              |
| 3.6      | Новое жилищное строительство - всего                                                                                         | "-                | -                               | -              |
|          | в том числе:                                                                                                                 | "-                | -                               | -              |
|          | малоэтажное                                                                                                                  | "-                | -                               | -              |
|          | их них:                                                                                                                      | "-                | -                               | -              |
|          | малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками                                                                 | "-                | -                               | -              |
|          | индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками                                                               | "-                | -                               | -              |
|          | 4 - 5 этажное                                                                                                                | "-                | -                               | -              |
|          | Многоэтажное                                                                                                                 | "-                | -                               | -              |
| <b>4</b> | <b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>                                                       |                   |                                 |                |
| 4.1      | Детские дошкольные учреждения*                                                                                               |                   | -                               | -              |
| 4.2      | Общеобразовательные школы*                                                                                                   |                   | -                               | -              |
| 4.3      | Поликлиники *                                                                                                                |                   | -                               | -              |
| 4.4      | Аптеки*                                                                                                                      |                   | -                               | -              |
| 4.5      | Раздаточные пункты детской молочной кухни*                                                                                   |                   | -                               | -              |
| 4.6      | Предприятия розничной торговли, питания и бытового                                                                           |                   | -                               | -              |

| № п/п    | Показатели                                                                                       | Единица измерения        | Современное состояние на 2018г. | Расчетный срок |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------|
|          | обслуживания населения *                                                                         |                          |                                 |                |
| 4.7      | Учреждения культуры и искусства *                                                                |                          | -                               | -              |
| 4.8      | Физкультурно-спортивные сооружения *                                                             |                          | -                               | -              |
| 4.9      | Учреждения жилищно-коммунального хозяйства*                                                      |                          | -                               | -              |
| 4.10     | Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи*         |                          | -                               | -              |
| 4.11     | Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения*                          |                          | -                               | -              |
| <b>5</b> | <b>Транспортная инфраструктура</b>                                                               |                          |                                 |                |
| 5.1      | Протяженность улично-дорожной сети - всего                                                       | км.                      | 1,43                            | 1,43           |
|          | в том числе:                                                                                     |                          |                                 |                |
|          | магистральные дороги                                                                             | "-                       | -                               | -              |
|          | из них:                                                                                          |                          |                                 |                |
|          | непрерывного движения                                                                            | "-                       | -                               | -              |
|          | регулируемого движения                                                                           | "-                       | -                               | -              |
|          | магистральные улицы                                                                              | "-                       | -                               | -              |
|          | из них:                                                                                          |                          |                                 |                |
|          | общегородского значения                                                                          | "-                       | 0,93                            | 0,93           |
|          | непрерывного движения                                                                            | "-                       | -                               | -              |
|          | регулируемого движения                                                                           | "-                       | -                               | -              |
|          | районного значения                                                                               | "-                       | 0,5                             | 0,5            |
|          | улицы и проезды местного значения                                                                | "-                       | -                               | -              |
| 5.2      | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта                                       | км.                      | -                               | -              |
|          | в том числе:                                                                                     |                          |                                 |                |
|          | трамвай                                                                                          | "-                       | 0,5                             | 0,5            |
|          | троллейбус                                                                                       | "-                       | -                               | -              |
|          | автобус                                                                                          | "-                       | -                               | -              |
|          | экспресс-автобус                                                                                 | "-                       | 0,3                             | 0,3            |
| 5.3      | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей                                               | маш.-мест                | -                               | 707            |
|          | в том числе:                                                                                     |                          |                                 |                |
|          | постоянного хранения                                                                             | "-                       | -                               | 325            |
|          | временного хранения                                                                              | "-                       | -                               | 382            |
| <b>6</b> | <b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>                                      |                          |                                 |                |
| 6.1      | Водопотребление - всего                                                                          | тыс.м <sup>3</sup> /сут  | -                               | -              |
| 6.2      | Водоотведение                                                                                    | тыс.м <sup>3</sup> /сут  | -                               | -              |
| 6.3      | Электропотребление                                                                               | кВА                      | -                               | -              |
| 6.4      | Расход газа                                                                                      | млн. м <sup>3</sup> /год | -                               | -              |
| 6.5      | Расход тепла                                                                                     | Гкал/час                 | -                               | -              |
| 6.6      | Количество твердых бытовых отходов в том числе утилизируемых                                     | т/год                    | -                               | -              |
| 6.7      | Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке                | га                       | -                               | -              |
| 6.8      | Потребность в иных видах инженерного оборудования                                                |                          | -                               | -              |
| <b>7</b> | <b>Охрана окружающей среды</b>                                                                   |                          |                                 |                |
| 7.1      | Озеленение санитарно-защитных зон                                                                | га                       | -                               | -              |
| 7.2      | Уровень загрязнения атмосферного воздуха                                                         | %ПДК                     | -                               | -              |
| 7.3      | Уровень шумового воздействия                                                                     | дБ                       | -                               | -              |
| 7.4      | Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды              | га                       | -                               | -              |
| <b>8</b> | <b>Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта</b> |                          |                                 |                |
| 8.1      | Всего                                                                                            | млн.руб.                 | -                               | -              |
|          | в том числе:                                                                                     |                          |                                 |                |
|          | жилищное строительство                                                                           | "-                       | -                               | -              |
|          | социальная инфраструктура                                                                        | "-                       | -                               | -              |
|          | улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт                                       | "-                       | -                               | -              |
|          | инженерное оборудование и благоустройство                                                        | "-                       | -                               | -              |

| № п/п              | Показатели                                                                 | Единица измерения | Современное состояние на 2018г. | Расчетный срок |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|
| 8.2                | территории                                                                 | "-                | -                               | -              |
|                    | прочие                                                                     | "-                | -                               | -              |
|                    | Удельные затраты:                                                          | тыс.руб.          | -                               | -              |
|                    | на 1 жителя                                                                | "-                | -                               | -              |
|                    | на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир жилых домов нового строительства | "-                | -                               | -              |
| на 1 га территории | "-                                                                         | -                 | -                               |                |

Положения об очередности планируемого развития территории  
Проектируемая территория находится в правобережной части города  
Магнитогорска. С северной стороны территории расположена улица Завенягина, с  
южной – улица Завенягина -дублер, с западной – просп.Карла Маркса, с восточной – ул.  
Галиуллина. Административно территория относится к Правобережному району.

Проектируемая территория находится в районе обслуживания и деловой  
активности местного значения. На проектируемой территории есть существующая  
застройка – торговый комплекс, магазин, предприятие общественного питания, отделение  
банка, досуговый центр, малый сквер «Магнит». Большая часть территории застроена.  
Объектов капитального строительства проектом не предусматривается.



Текстовая часть проекта межевания

1. Обоснования принятых решений

Проект межевания разработан с целью определения границ образуемых земельных участков (ЗУ 1 – ЗУ 2). Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования.

Общее количество образуемых земельных участков -2.

Межевание участков выполняется в 2 этапа

1ый этап межевания :

1.Предусматривается снятие с кадастрового учета земельных участков с кадастровыми номерами:

- 74:33:0225001:3219;

- 74:33:0225001:3058;

- 74:33:0000000:10821.

2. Предусматривается изменение вида разрешенного использования у земельного участка с кадастровым номером:

- 74:33:0225001:3034 – сквер.

2ой этап межевания :

1. Предусматривается образование земельного участка : ЗУ1 путем объединения исходных земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0225001:3061, 74:33:0225001:3062.

Площадь образуемого земельного участка : ЗУ1= 4419,0 кв.м.

Разрешенный вид использования – автостоянки на отдельных земельных участках.

– 2. Предусматривается образование земельного участка : ЗУ2 за счет неразграниченных земель, находящихся в государственной собственности.

Площадь образуемого земельного участка : ЗУ2= 3856,0 кв.м.

Разрешенный вид использования – автостоянки на отдельных земельных участках.

3. Предусматривается образование земельного участка : ЗУ3 путем объединения исходных земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0225001:3063, 74:33:0225001:3034.

Площадь образуемого земельного участка : ЗУ3= 7168,0 кв.м.

Разрешенный вид использования – сквер.

Проектируемая территория находится в двух территориальных зонах Ц-1 «Зона развития центральных общественных, деловых, коммерческих функций»; и зоне Р-1 «Зона зеленых насаждений общего пользования». Согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска:

Коэффициент застройки для зоны Ц-1 равен 0,85.

Коэффициент застройки для зоны Р-1 равен 0,15.

Проектом межевания красные линии не устанавливаются.

При разработке проекта межевания были выделены земли общего пользования, их площадь составляет 4,14 га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Заявителю осуществить постановку участка на кадастровый учет , без доверенности от органов местного самоуправления.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков представлены в таблице 1.

Таблица 1.– Таблица образуемых и изменяемых земельных участков.

| № | Участок | Площадь, м² | Вид разрешенного использования              |
|---|---------|-------------|---------------------------------------------|
| 1 | ЗУ 1    | 4419,0      | Автостоянки на отдельных земельных участках |

|   |       |          |                                             |
|---|-------|----------|---------------------------------------------|
| 2 | ЗУ 2  | 3856,0   | Автостоянки на отдельных земельных участках |
| 3 | ЗУ3   | 7168,0   | Сквер                                       |
|   | Итого | 15 443,0 |                                             |

## 2. Перечень публичных сервитутов

Установление публичных сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей участков жилых домов для сквозных проездов и подходом к другим объектам, а также возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Зоны действия публичных сервитутов в целях ремонта коммунальных, инженерных и других сетей:

- для газопровода - 4м;
- для тепловых сетей – 3 м в каждую сторону, считая от края строительных;
- для сетей связи – 1 м в каждую сторону ;
- от оси кабельной линии – 1 м в каждую сторону;
- для водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений;
- для канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений;
- для воздушных линий электропередачи (ВЛ) по обе стороны от проекции на землю

от крайних проводов:

- 2 м для ВЛ 0,4 кВ.

## 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| № п/п | Наименование показателей                                 | Единица измерения | Современное состояние на 2018г. | Расчетный срок |
|-------|----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------|
| 1     | Площадь проектируемой территории - всего                 | га                | 12,47                           | 12,47          |
| 2     | Территории, подлежащие межеванию                         | "                 | -                               | 0,83           |
|       | В том числе территории:                                  |                   |                                 |                |
|       | жилых зон                                                |                   |                                 |                |
|       | из них:                                                  |                   |                                 |                |
|       | зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)  | "                 | -                               | -              |
|       | зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2) | "                 | -                               | -              |
|       | зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)   | "                 | -                               | -              |
|       | зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)                | "                 | -                               | -              |
|       | зона коллективных садоводств (Ж-5)                       | "                 | -                               | -              |
|       | зона запрещения жилого строительства (Ж-6)               | "                 | -                               | -              |
|       | Общественно-деловые зоны                                 | "                 | -                               | -              |
|       | Зоны специального назначения                             | "                 | -                               | -              |
|       | Зона транспортной и инженерной инфраструктуры            | "                 | -                               | -              |
|       | Производственные зоны                                    | "                 | -                               | -              |
|       | Зоны рекреационного назначения                           | "                 | -                               | -              |
|       | из них:                                                  |                   |                                 |                |
|       | зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1)         | "                 | -                               | -              |
|       | зона рекреационного назначения (Р-2)                     | "                 | -                               | -              |
|       | Зоны сельскохозяйственного использования                 | "                 | -                               | -              |
|       | Территории перспективного развития                       | "                 | -                               | -              |
| 3     | Территории, не подлежащие межеванию                      | "                 | -                               | 11,64          |
|       | в том числе:                                             |                   |                                 |                |
|       | - зеленые насаждения общего пользования                  | "                 | -                               | 3,35           |
|       | - улицы, дороги, проезды, площади                        | "                 | -                               | 0,79           |
|       | - прочие территории (участки, стоящие на учете)          | "                 | -                               | 7,5            |



