



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.03.2021

№ 3272 - П

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Верхнеуральское, улицы 9 Мая и переулка Саратовский

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города от 06.09.2019 №10876-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Верхнеуральское, улицы 9 Мая и переулка Саратовский» (в редакции постановления от 28.05.2020 №5575-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 10.09.2019 №134, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Верхнеуральское, улицы 9 Мая и переулка Саратовский», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 26.01.2021 №7, с учетом заключения о результатах общественных обсуждений, опубликованном в газете «Магнитогорский рабочий» от 27.02.2021 №20, и протоколом общественных обсуждений от 24.02.2021, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить доработанный проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Верхнеуральское, улицы 9 Мая и переулка Саратовский шифр: С-2017.01-20, выполненные ООО «Стройинжиниринг», 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 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

4) план красных линий. Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000 согласно приложению № 4 к настоящему постановлению;

5) основная часть проекта межевания территории согласно приложению № 5 к настоящему постановлению;

6) чертеж межевания территории М 1:1000 согласно приложению №6 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Глебова О.В.) разместить утвержденные проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Верхнеуральское, улицы 9 Мая и переулка Саратовский, 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 Курсеви́ч М.В.

Исполняющий обязанности  
главы города



М.В. Москалев

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

Проектируемая территория находится в левобережной части города Магнитогорска. С северной стороны территории расположена улица 9 Мая, с южной – промышленные объекты, с западной – пер. Саратовский, с восточной – железнодорожные пути для грузового назначения. Административно территория относится к Орджоникидзевскому району.

Проектируемая территория находится в четырех зонах :

- зона производственно-складских объектов ПК-1;
- зона зеленых насаждений специального назначения Р-3;
- зона инженерной инфраструктуры И;
- зона железнодорожного транспорта ТР-1.

Большая часть территории застроена промышленными объектами и объектами складского назначения.

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 теплый период - 322 мм, холодный - 115мм;

- средняя высота снежного покрова - 30-50см.

Зоны с особыми условиями использования территории

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.

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

Определены охранные зоны инженерных сетей:

- для газопровода устанавливается охранный зона шириной 2 м в каждую сторону от 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 отступы – 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- для канализации отступы – 3 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- для воздушных линий электропередачи (ВЛ) по обе стороны от проекции на землю от крайних

проводов:

- ВЛ 0,4- 2 м в каждую сторону;

- ВЛ 10кВ – 10м в каждую сторону;

- ВЛ 110кВ – 20м 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 подземных кабельных линий связи – 2м в каждую сторону (согласно Постановлению Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации").

Определены санитарно-защитные 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»);

- земельный участок находится в зоне ограничений левобережного промышленного узла . проектируемый объект- объект с производством меньшего класса вредности , чем основной промышленный узел. (1000 м. предприятия и производства I класса опасности согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»);

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы:

Водный объект на территории проектирования, ливневая канализация со шламового отстойника, не является природным источником. Действие «Водного кодекса» на данный объект не распространяются.

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

Цель подготовки проекта – определить возможности использования незастроенных территорий. Установление красных линий.

Проектом предусмотрено размещение на территории:

- объект складского назначения различного профиля, габаритные размеры 34,0х14,5 (№ 22 на плане);

- объект складского назначения различного профиля, габаритные размеры 34,0x12,1 (№ 23 на плане);

Основные технико-экономические параметры:

- площадь застройки – 11 144,6м<sup>2</sup>;

- общая площадь – 15 878,2 м<sup>2</sup>.

Благоустройство и озеленение:

Основными элементами системы озеленения застройки являются озелененные проектируемой территории. Проектом предусматривается комплексное благоустройство территории с организацией пожарных асфальтовых проездов вокруг зданий и озеленением прилегающей территории.

Таблица 2.1 Баланс проектируемой территории

	Наименование объекта	Площадь, м <sup>2</sup>	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории, из них:	178 867,0	100
2	Общая площадь застройки	11985,4	6
3	Общая площадь покрытий	32 019,8	18
4	Общая площадь озеленения	135 702,6	76
5	Плотность застройки	888	
6	Коэффициент застройки территории	0,06	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,09	

22	Объект складского назначения различного профиля		
	Площадь земельного участка ЗУ 2	1538,0	100
	Площадь застройки	920,0	60
	Площадь озеленения	248,6	16
	Площадь покрытий	369,4	24
23	Объект складского назначения различного профиля		
	Площадь земельного участка ЗУ1	1399,0	100
	Площадь застройки	830,0	60
	Площадь озеленения	210,0	15
	Площадь покрытий	359,0	25
20	Коммунальное обслуживание (насосная станция)		
	Площадь земельного участка ЗУ 3	348,0	100
	Площадь застройки	120,8	35
	Площадь озеленения	183,2	52
	Площадь покрытий	44,0	13
21	Предприятия и производства V класса опасности		
	Площадь земельного участка ЗУ 4	3410,0	100
	Площадь застройки	873,0	26
	Площадь озеленения	880,0	26
	Площадь покрытий	1657,0	48
1-6	Предприятия и производства V класса опасности		
	Площадь земельного участка 74:33:1307001:5	7917,0	100
	Площадь застройки	3581,2	45
	Площадь озеленения	750,0	10
	Площадь покрытий	3586,0	45

Таблица 2.2 - Сводная ведомость зданий, сооружений и земельных участков

№ земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведена в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь, м2		Существующая/проектируемая/ранее застроенная застройка
							Застройки	Общая нормируемая	
74:33:13070 01:5	Под промышленные предприятия	Производственная деятельность, деловое управление, коммунальное обслуживание	6.0 4.1 3.1	1	Предприятие и производства V класса опасности	1	1009,5	1009,5	Существующие
				2		1	1472,6	1472,6	
				3		1	595,4	595,4	
				4		1	398,7	398,7	
				5	Административное здание	2	100,0	200,0	
				6	Трансформаторная подстанция	1	5,0	5,0	
74:33:13070 01:40	Для размещения производственной базы	Производственная деятельность, Коммунальное обслуживание	6.0 3.1	7	Предприятие и производства V класса опасности	3	593,1	1779,3	Существующие
				8	Трансформаторная подстанция	1	30,0	30,0	
74:33:13070 01:27	Трансформаторная подстанция	Коммунальное обслуживание	3.1	9	Трансформаторная подстанция	1	32,1	32,1	Существующее
74:33:13070 01:28	Под столлярную мастерскую	Производственная деятельность	6.0	10	Предприятие и производства V класса опасности	1	409,8	409,8	Существующее
74:33:13070 01:18	Предприятия и производства V класса опасности	Производственная деятельность	6.0	11	Предприятие и производства V класса опасности	2	1031,8	2063,6	Существующее
74:33:13070 01:46	Объекты складского назначения различного профиля	склады	6.9	12	Объекты складского назначения различного профиля	1	513,0	513,0	Существующие
				13		1	260,0	260,0	
74:33:13070	Занимаемый нежилым	Производственная	6.0	14	Предприятие и	1	902,7	902,7	Существующее

01:33	зданием- складское хозяйство с участками распиловки и переработки лесоматериалов	деятельность			производства V класса опасности				ющее
74:33:13070 01:21	Производственная база	Производственная деятельность	6.0	15	Предприятие и производства V класса опасности	2	1033,8	2067,6	Существующие
				16		1	73,4	73,4	
74:33:13070 01:35	Объект незавершенного строительства- производственной базы	Производственная деятельность, деловое управление, коммунальное обслуживание	6.0 4.1 3.1	17	Административное здание	2	508,8	1017,6	Существующие
				18	Трансформаторная подстанция	1	81,1	81,1	
				19	Предприятие и производства V класса опасности	1	190,8	190,8	
	-	Коммунальное обслуживание	3.1	20	Насосная станция	1	120,8	120,8	Существующее
-	-	Производственная деятельность	6.0	21	Предприятие и производства V класса опасности	2	873,0	1746,0	Существующее
-	-	Склады	6.9	22	Объекты складского назначения различного профиля	1	498,4	498,4	- Проектируемый
	-	Склады	6.9	23	Объекты складского назначения различного профиля	1	410,8	410,8	Проектируемый
Итого:				23			11 144,6	15 878,2	

### 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.

- ул. 9 Мая - магистральная улица общегородского значения непрерывного движения с трамвайными путями, 2 проезжие части с 2-мя полосами движения, с трамвайным движением.

Ширина проезжей части 21,0 м.

Ширина одной полосы движения- 7,5 м (сущ.)

Ширина трамвайного полотна – 6,0 м.

Проектом предусматривается установление красной линии. Линия регулирования застройки устанавливается 6 м от красной линии (согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска для улиц общегородского значения непрерывного движения).

- пер.Саратовский - улица местного значения, с 2 проезжими частями по 1 полосе движения.

Ширина проезжей части 6,0 м.

Ширина одной полосы движения- 3,0 м (сущ.)

Проектом планировки устанавливается красная линия и линия регулирования застройки в границах проектируемой территории.

Линия регулирования застройки устанавливается 3 м от красной линии. В районе здания (№14 на плане) по границе здания, в связи с существующей застройкой (согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска для улиц местного значения).

Классификация улиц, окружающих проектируемую территорию приведена в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул.9 Мая	магистральная улица общегородского значения непрерывного движения с трамвайными путями	ППТ поперечный профиль не разрабатывался
2	пер.Саратовский	улица местного значения	18

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

Инженерная подготовка территории

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

В состав мероприятий по инженерной подготовке входят:

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);

- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод).

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

Водоснабжение и канализация

В проекте не предусматривается подключение проектируемых объектов к сетям водоснабжения и канализации

Электроснабжение

Проектом предусматривается подключение проектируемых объектов от кабельной линии 0,4кВ .

Таблица 6.1 Расчет электрических нагрузок

№пп	Наименование электроприемников	S, кв.м	Руд.	Ррсч., кВт	cos φ	tg φ	Q <sub>p</sub> , кВА	S <sub>p</sub> , кВА	I <sub>p</sub> , А
22	Объект складского назначения различного профиля	498,4	0,054	26,91	0,98	0,20	5,47	27,46	41,61
23	Объект складского назначения различного профиля	410,8	0,054	22,18	0,98	0,20	4,50	22,64	34,30
Итого нагрузка на проект:							9,97	50,10	75,91

Проектом планировки предусматривается укрупненный расчет электрических нагрузок в соответствии с перспективной застройкой в границах проектирования.

Потребителями электроэнергии являются: объекты складского назначения.

Результаты расчета электрических нагрузок сведены в «Расчет электрических нагрузок»

Из данных расчетов видно, что полная мощность по предварительным расчетам, для потребителей проектируемой застройки составляет 50,10 кВА.

Электроснабжение выполнить от ближайшего РП (распределительного пункта) или сущ. линии ВЛИ-0,4 кВ.

Электроснабжение выполнить воздушной /кабельной линией, марку и сечение провода определить проектом. Сечение силовых кабелей среднего напряжения необходимо произвести на основании расчетов: по длительно-допустимому току нагрузки, экономической плотности токов и проверить на термическую стойкость к токам КЗ. Так же нужно учесть отклоняющие факторы: влияние окружающей температуры, способ прокладки и предполагаемой/фактической длины.

Уточнение проектных решений, трасс прокладки кабелей, количества и сечений кабелей производится на стадии рабочего проектирования.

В целях полной реализации Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» все здания, строения, сооружения, вводимые в эксплуатацию, должны быть оснащены приборами учета.

Полная расчетная мощность энергоснабжения: 50,10 кВА.

Газоснабжение

В проекте предусматривается подключение существующих объектов к сетям газоснабжения. (проект № 0619009-ГСН).

Давление в месте присоединения — 0,7МПа (высокое давление согласно приложению 1 Технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления (в редакции постановления Правительства РФ от 29.10.2010г. №870)).

Для понижения давления газа с высокого на среднее проектом предусмотрен ГРПШ.

Характеристика ГРПШ- НР100-2У1.

Две линии редуцирования, одна рабочая, вторая резервная.

Регуляторы НР-100 АРTR (производитель Pietro Fiorentini , Италия).

Давление газа на входе 0,7МПа (допустимо до 2,0МПа).

Давление газа на выходе 0,25-0,45МПа, (проектное 0,3МПа).

Максимальный расход газа при R<sub>вх</sub>=0,7МПа и R<sub>вых</sub>=0,3МПа составляет 200м<sup>3</sup>/ч.

Регуляторы оснащены встроенным ПЗК с пределами настройки, МПа:

- нижний (0,1-0,2);

- верхний (0,35-0,55).

Предохранительно-сбросной клапан КПС-С-2 с настройкой срабатывания 0,05 — 0,36МПа.

Надземный газопровод выполнить из стальных труб по ГОСТ 10704-91 и ГОСТ 3262-75\* соединяемых на сварке по ГОСТ 16037-80\* со скосом кромок электродами типа Э42А по ГОСТ 9467-75\*.

Допускается использование электродов типа Э46А, Э50А по ГОСТ 9467-75\* при наличии аттестации данных электродов для данного вида работ и свариваемых материалов.

Подземный газопровод выполнить из полиэтиленовых труб ПЭ100 ГАЗ SDR11 ГОСТ Р 50838-2009.

Соединение деталей ПЭ газопровода с НСПС выполнить муфтами с закладным нагревательным элементом.

Минимальная эксплуатационная расчетная температура стенки газопровода — минус 14,35°С.

Для защиты от коррозии надземный газопровод окрасить масляной краской за два раза по двойной грунтовке. Опоры и кронштейны окрасить антикоррозийным составом за 2 раза соответствии с требованиями СП 28.13330.2017.

Для защиты от коррозии металлический подземный газопровод изолировать, тип - «весьма усиленный» по ГОСТ 9.602-2016.

Опознавательную окраску газопровода выполнить в соответствии с ГОСТ 14202-69.

Соединение газопровода с арматурой – фланцевое по ГОСТ 33259-2015. Для уплотнения фланцевых соединений использовать прокладку из паронита по ГОСТ 481-80\*.

#### Теплоснабжение

В проекте не предусматривается подключение проектируемых объектов к сетям теплоснабжения.

#### Сети связи

Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

#### Санитарная очистка территории

Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается

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:		
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

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 16,01 т/год

Площадка для установки контейнеров должна быть водонепроницаема, 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.

#### 5. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2020г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	17,8867	17,8867
	В том числе территории:	"-	-	
	Жилых зон	"-	-	
	Общественно-деловые зоны	"-	-	
	Зоны специального назначения	"-	-	-
	Зона транспортной и инженерной инфраструктуры, из них:	"-	1,8367	1,8367
	- зона железнодорожного транспорта		1,7767	1,7767
	- зона инженерной инфраструктуры		0,06	0,06
	Зоны производственного использования, из них:	"-	-	-
	- зона производственно-складских объектов		12,82	12,82
	Зоны рекреационного назначения, из них:	"-	-	-
	- зона зеленых насаждений специального назначения		3,23	3,23
	Зоны сельскохозяйственного использования	"-	-	-
	Территории перспективного развития	"-	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	"-	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"-	12,82	8,19
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"-	11,02	6,56
	улицы, дороги, проезды, площади	"-	1,8	1,63
	прочие территории общего пользования	"-	-	-
1.4	Коэффициент застройки		0,06	0,06
1.5	Коэффициент плотности застройки		0,08	0,09
1.6	Из общей территории:	га	-	-
	земли федеральной собственности	"-	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	"-	-	-
	земли муниципальной собственности	"-	-	-
	земли частной собственности	"-	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел/га	-	-
3	Жилищный фонд		-	-
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	тыс.кв.м.	-	

		жилищный фонд			
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:			
		малозэтажное	-"	-	-
		их них:			
		малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	-"	-	-
		индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	-"	-	-
		4 - 5 этажное	-"	-	-
		Многоэтажное	-"	-	-
4		Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
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 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*		-	-
5		Транспортная инфраструктура			
5.1		Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	0,66	0,66
		в том числе:			
		магистральные дороги	-"	-	-
		из них:			
		непрерывного движения	-"	-	-
		регулируемого движения	-"	-	-
		магистральные улицы	-"	-	-
		из них:			
		общегородского значения	-"	0,12	0,12
		непрерывного движения	-"	-	-
		регулируемого движения	-"	-	-

	районного значения	-"-	-	-
	улицы и проезды местного значения	-"-	0,54	0,54
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км.	-	-
	в том числе:			
	трамвай	-"-	-	-
	троллейбус	-"-	-	-
	автобус	-"-	-	-
	экспресс-автобус	-"-	-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	-	-
	в том числе:			
	постоянного хранения	-"-	-	-
	временного хранения	-"-	-	161
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс.м <sup>3</sup> /сут	-	-
6.2	Водоотведение	тыс.м <sup>3</sup> /сут	-	-
6.3	Электропотребление	кВА	-	50,10
6.4	Расход газа	млн.м <sup>3</sup> /год	-	-
6.5	Расход тепла	Гкал/час	-	0,002
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	-	38,20
	в том числе утилизируемых	-"-	-	-
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования		-	-
7	Охрана окружающей среды			
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	-	-
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта			
8.1	Всего	млн.руб.	-	-
	в том числе:			
	жилищное строительство	-"-	-	-
	социальная инфраструктура	-"-	-	-
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	-"-	-	-
	инженерное оборудование и благоустройство территории	-"-	-	-
	прочие	-"-	-	-
8.2	Удельные затраты:	тыс.руб.	-	-
	на 1 жителя	-"-	-	-
	на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир жилых домов нового строительства	-"-	-	-
	на 1 га территории	-"-	-	-

#### 6. Предложения по формированию красных линий

Проектом предусматривается установление красных линий (т.1-35) в границах проектируемой территории.

- ул. 9 Мая - магистральная улица общегородского значения непрерывного движения с трамвайными путями.

Проектом предусматривается установление красной линии.

Линия регулирования застройки устанавливается 6 м от красной линии (согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска для улиц общегородского значения непрерывного движения).

- пер. Саратовский - улица местного значения.

Проектом планировки устанавливается красная линия и линия регулирования застройки в границах проектируемой территории.

Линия регулирования застройки устанавливается 3 м от красной линии. В районе здания (№14 на плане) по границе здания, в связи с существующей застройкой (согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска для улиц местного значения).

### ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ

Проектируемая территория находится в левобережной части города Магнитогорска. С северной стороны территории расположена улица 9 Мая, с южной – промышленные объекты, с западной – пер. Саратовский, с восточной – железнодорожные пути для грузового назначения. Административно территория относится к Орджоникидзевскому району.

Проектируемая территория находится в четырех зонах:

- зона производственно-складских объектов ПК-1;
- зона зеленых насаждений специального назначения Р-3;
- зона инженерной инфраструктуры И;
- зона железнодорожного транспорта ТР-1.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Планируется проектирование объектов капитального строительства застраиваться в одну очередь инвестиционного развития.





### ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения шоссе Верхнеуральское, улицы 9 Мая и переулка Саратовский выполнен на основании Постановления администрации города Магнитогорска № 10876-П от 06.09.2019 г. в редакции постановления № 5575-П от 28.05.2020 г.

Площадь проектируемой территории: 178 867м<sup>2</sup>.

Таблица координат поворотных точек границы проектирования территории

№п.п.	X	Y
1	415 950,20	1 368 076,07
2	415 908,98	1 368 092,84
3	415 887,14	1 368 044,03
4	415 844,47	1 368 062,53
5	415 865,73	1 368 112,63
6	415 706,98	1 368 182,25
7	415 621,36	1 368 072,48
8	415 379,28	1 368 184,87
9	415 380,16	1 368 207,01
10	415 391,33	1 368 206,69

№п.п.	X	Y
11	415 551,43	1 368 496,83
12 *	415 653,80	1 368 477,11
13	415 820,77	1 368 500,04
14	415 882,39	1 368 521,44
15	415 926,66	1 368 428,40
16	415 953,24	1 368 344,55
17	415 938,18	1 368 243,77
18	415 903,36	1 368 166,83
19	415 975,83	1 368 137,68

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- 2) с использованием цифрового топографического плана, выполненного в отношении проектируемой территории масштаба 1:500, выполненного ООО «Недра» г. Магнитогорск в декабре 2019 г.

Проект межевания территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация: - Генеральный план Магнитогорского городского округа;
  - Правила землепользования и застройки города Магнитогорска.
2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города Магнитогорска на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):
  - действующие красные линии;
  - данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения);
  - границы земельных отводов.
3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастрового плана территории предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:1307001.
4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>. Проект межевания территории разработан с учетом сложившейся застройки и прилегающих территорий, а также с учетом перспектив развития свободных от застройки территорий. Проект межевания территории, разработан с целью выделения элемента планировочной структуры, определения местоположения границ образуемых и уточняемых земельных участков, обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков для существующих объектов капитального строительства, расположенных в пределах проектируемой территории, определения границ сервитутов.

Задачами проекта межевания территории являются:

1. Определение местоположения границ образуемых земельных участков;
2. Определение местоположения границ сервитутов.

При разработке проекта межевания территории осуществить:

2. Определить границы образуемых земельных участков;
3. Определить границы зон действия сервитутов.

#### 1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

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

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

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1307001. Проектируемая территория находится в четырех зонах:

- зона производственно-складских объектов ПК-1;
- зона зеленых насаждений специального назначения Р-3;
- зона инженерной инфраструктуры И;
- зона железнодорожного транспорта ТР-1.

Минимальная площадь земельного участка для зоны ПК-1 составляет – 70,0 м<sup>2</sup>.

1. Проектом межевания предусматривается образование земельного участка :ЗУ1 за счет неразграниченных земель:

ЗУ1 неразграниченные земли =1399,0 кв.м.

2. Проектом межевания предусматривается образование земельного участка :ЗУ2 за счет неразграниченных земель:

ЗУ2 неразграниченные земли =1538,0 кв.м.

3. Проектом межевания предусматривается образование земельного участка :ЗУ3 за счет неразграниченных земель, для эксплуатации существующего здания

ЗУ3 неразграниченные земли =348,0 кв.м.

4. Проектом межевания предусматривается образование земельного участка :ЗУ4 за счет неразграниченных земель, для эксплуатации существующего здания

Расчетная нормативная площадь образованного земельного участка :ЗУ4 для размещения предприятия и производства V класса опасности соблюдается.

ЗУ4 неразграниченные земли =3410,0 кв.м.

5. Проектом межевания предусматривается образование земельного участка :ЗУ5 за счет неразграниченных земель:

ЗУ5 неразграниченные земли =483,0 кв.м.

6. Проектом межевания предусматривается образование земельного участка :ЗУ6 за счет неразграниченных земель:

ЗУ6 неразграниченные земли =285,0 кв.м.

Таблица 1.1 Ведомость образуемых земельных участков

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м <sup>2</sup>	Возможные способы образования (уточняются при подготовке межевого плана)	Категория земель
:ЗУ1		г. Магнитогорск	1399,0	за счет неразграниченных земель	Земли населенных пунктов
:ЗУ2		г. Магнитогорск	1538,0	за счет неразграниченных земель	Земли населенных пунктов
:ЗУ3		г. Магнитогорск	348,0	за счет неразграниченных земель	Земли населенных пунктов
:ЗУ4		г. Магнитогорск	3410,0	за счет неразграниченных земель	Земли населенных пунктов
:ЗУ5		г. Магнитогорск	483,0	за счет неразграниченных земель	Земли населенных пунктов
:ЗУ6		г. Магнитогорск	285,0	за счет неразграниченных земель	Земли населенных пунктов

#### 1.2. Установление частных сервитутов

Установление частных сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей земельных участков для проезда и прохода через земельный участок к другим объектам, а также возможность доступа на участок представителей эксплуатирующих организаций для ремонта объектов инженерной инфраструктуры.

Сервитуты на земельные участки, находящиеся в частной собственности устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Срок сервитута определяется по соглашению сторон.

Частный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков. Срок частного сервитута определяется решением о его установлении. Обременение земельного участка частным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

Проектом межевания территории предусматривается установление частных сервитутов, с целью прохода или проезда через земельные участки и с целью ремонта и обслуживания инженерных сетей. Обременение частными сервитутами отображены в таблице 1.2.1.

Публичные сервитуты проектом не установлены.

На схеме ЗСОУТ показаны границы охранных зон существующих инженерных сетей в виде территорий, ограниченных условными линиями, проходящими на расстоянии : - по 1,0 м с каждой стороны вдоль подземных низковольтных кабельных линий электропередачи, согласно "Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

- по 3,0 м вдоль трассы канализационных сетей, с каждой стороны от оси, согласно СП 42.13330 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- по 5,0 м вдоль трассы водопроводных сетей, с каждой стороны от оси, согласно СП 42.13330 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- по 2,0 м для трассы ВЛ 0,4

- ВЛ 10кВ – 10м в каждую сторону;

- ВЛ 110кВ – 20м 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»);

- по 3,0 м вдоль трассы тепловых сетей (согласно Приказу от 17 августа 1992 г. N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»).

Таблица 1.2.1 – Таблица частных сервитутов

№ участка на плане	№ строения на плане	Наименование с указанием почтового адреса	Обременение частным сервитутом			
			Территории частей участков, Обремененных сервитутом сквозного проезда, прохода		Территории частей участков, обремененных сервитутом в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей	
			Номер сервитута	Площадь сервитута, м2	Номер сервитута	Площадь сервитута, м2
74:33:1307001:35	17-19	г Магнитогорск, ул . 9 Мая, 12			35-1с	265,5
					35-2с	25,9
					35-3с	113,6
74:33:1307001:40	7-8	Челябинская обл, г			40-1с	1829,7

		Магнитогорск, Орджоникидзевский район, в районе 14 участка			40-2с	11,5
74:33:1307001:21	15-16	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул 9 Мая, 12/2			21-1с	2060,8
					21-2с	241,8
					21-3с	119,7
74:33:1307001:33	14	г.Магнитогорск, пер Саратовский, д 8, строен 1			33-1с	1528,7
					33-2с	29,3
74:33:1307001:46	12-13	г.Магнитогорск, ул. 9 Мая, 12			46-1с	711,3
74:33:1307001:18	11	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, пер Саратовский, 6			18-1с	1397,9
					18-2с	395,4
74:33:1307001:26	-	-			26-1с	40,8
					26-2с	212,8
					26-3с	2,8
74:33:1307001:28		г Магнитогорск, ул 9 Мая, 12/1			28-1с	130,6
					28-2с	15,7
74:33:1307001:25					25-1с	93,1
74:33:1307001:27	9	Челябинская область, г Магнитогорск, ул 9 Мая, д 12/1, строен 1			27-1с	30,9
ЗУ1	24				1-1с	153,9
					1-2с	6,0
					1-3с	83,2
ЗУ2	23				2-1с	173,8
ЗУ3	21				3-1с	32,8
					3-2с	155,2
ЗУ4	22				4-1с	1991,0
74:33:1307001:5	1-6	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул 9 Мая, д 12, корп 1			5-1с	577,8
					5-2с	2312,4
ЗУ6	-	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул 9 Мая			6-1с	285,0
Итого						15 028,9

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

Данным проектом межевания не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования .

1.4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

Нормативные размеры площадей земельных участков для проектируемых земельных участков определялись в соответствии с правилами землепользования и застройки города Магнитогорска. Коэффициент застройки для зоны ПК-1 равен 0,6.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования и перечень образуемых земельных участков и его площади представлены в таблице 1.4.1.

Таблица 1.4.1

№ пп	Адрес земельного участка	Кадастровый номер перераспределяемого земельного участка, Согласно сведениям ГКН	Кадастровый номер ОКС, расположенного на земельном участке, согласно сведениям ГКН	Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка/ Код по классификатору	Площадь образуемого земельного участка, м2
1	Г.Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, пер Саратовский	-	-	ЗУ1	Склады/6.9	1399,0
2	Г.Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, пер Саратовский	-	-	ЗУ2	Склады/6.9	1538,0
3	Г.Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, пер Саратовский	-	-	ЗУ3	Коммунальное обслуживание/3.1	348,0
4	г.Магнитогорск, ул 9 Мая	-	-	ЗУ4	Производственная деятельность/6.0	3410,0
5	Челябинская область, г.Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул 9 Мая	-	-	ЗУ5	Улично-дорожная сеть/12.0.1	483,0
6	Челябинская область, г.Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул 9 Мая	-	-	ЗУ6	Улично-дорожная сеть/12.0.1	285,0

## 2. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2020 г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	19,121	19,121
2	Территории, подлежащие межеванию	-"-	-	1,4612
	Общественно-деловые зоны	-"-		
	Зоны специального назначения	-"-	-	-
	Зоны производственного использования, из них:	-"-	-	-
	- зона производственно-складских объектов	-"-	-	1,4612
	Зона транспортной и инженерной инфраструктуры, из них:	-"-	-	-
	Зоны сельскохозяйственного использования	-"-	-	-
	Территории перспективного развития	-"-		
	Зоны сельскохозяйственного использования территории перспективного развития	-"-	-	-
3	Территории, не подлежащие межеванию	-"-	-	13,56
	В том числе:	-"-	-	
	- зеленые насаждения общего пользования	-"-	-	11,76
	- улицы, дороги, проезды, площади	-"-	-	1,8
	- прочие территории (участки, стоящие на учете)	-"-	-	4,1

