АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.07.2022 № 6615 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная, утвержденные постановлением администрации города от 12.10.2020 № 11263-П

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 06.08.2021 № 8344-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная, утвержденные постановлением администрации города от 12.10.2020 № 11263-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 07.08.2021 №86, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная, утвержденные постановлением администрации города от 12.10.2020 № 11263-П, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.05.2022 №54, с учетом протокола общественных обсуждений от 23.06.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 23.06.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 23.06.2022 №66, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах шоссе

Вр-1304130

Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная, утвержденные постановлением администрации города от 12.10.2020 № 11263-П, шифр: ПГ-21-549, выполненную ООО «ГрадЪ», 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 территории согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

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

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Беличенко О.С.):

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

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

3. Контроль исполнения постановления возложить на заместителя главы города Курсевич М.В.

Глава города С.Н. Бердников

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ (Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «ГрадЪ», Гордикову В.В.
вк

Приложение № 1
к постановлению администрации города
от 04.07.2022 № 6613-П

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

Положение и особенности опорного плана проектируемой территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 06.08.2021г. №8344-П. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная, утвержденные постановлением администрации города от 12.10.2020 №11263-П».

Площадь проектируемой территории: 19,8717 га.

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

Изменение границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:333 «Деловое управление» (4.1). Размещение объекта капитального строительства – Транспортное агентство.

Проект планировки охватывает территорию, расположенную в границах улиц: шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-ая Северо-западная. Административно территория относится к Ленинскому району. Проектируемая территория находится в следующих градостроительных зонах: Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3); Зона производственно-складских объектов (ПК-1); Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов (ПК-4); Зона железнодорожного транспорта (ТР-1); Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-3), Зона инженерной инфраструктуры (И).

С северной стороны территории расположена ул. Северо-западная, с западной стороны территории расположено шоссе Западное, с восточной стороны располагается ул. Энергетиков, с южной стороны располагается ул. 1-ая Северо-западная. На проектируемой территории располагается существующая застройка. Территория частично застроена.

Красные линии и линии регулирования застройки установлены ранее утвержденной документацией: "Проектом планировки и проектом межевания территории города Магнитогорска в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная", утвержденный Постановлением администрации города Магнитогорска от 12.10.2020 №11263-П.

Геологическое строение и рельеф

Согласно схематической карте климатического районирования территории для строительства СП 131.13330.2012, исследованная территория относится к климатическому подрайону I В.

Физико-геологических явлений, осложняющих строительство, на период выполнения изысканий на площадке не обнаружено. Грунтовые условия относятся к I типу по просадочности, по степени морозостойкости имеются грунты слабопучинистые и сильнопучинистые.

По инженерно-геологическим условиям территория юго-западной части города разделена по степени благоприятности для градостроительного использования:

Территории пригодные для строительства.

К ним относятся:

- большая часть с уклонами поверхности 1-5%;
- грунтовые воды залегающие глубже 2м;

- устойчивые грунты основания, которые могут служить естественным основанием для фундаментов зданий и сооружений.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Климат

Климатическая характеристика проводится по данным м/ст. г. Магнитогорск (Справочник по климату СССР, 1968г.) и СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» по м/ст.

Климат территории, 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 относится к строительно-климатической зоне IВ. Расчётная температура для проектирования отопления - 38^{0}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^2;

- температура воздуха - среднегодовая температура 1,2 ^{0}С, среднемесячные температуры - января -16,9 ^{0}С, июля - +18.3 ^{0}С, абсолютные температуры воздуха - минимальная - - 48 ^{0}С, максимальная - + 40 ^{0}С;

- среднее число дней с температурой воздуха менее -15 ^{0}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;

2. Градостроительный регламент

Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 1. Виды и состав территориальных зон в границах проектирования.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц-3	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Р-3	Зона зеленых насаждений специального назначения
	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ТР-1	Зона железнодорожного транспорта
	ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ПК-1	Зона производственно-складских объектов
ПК-4	Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов
И	Зона инженерной инфраструктуры

3. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений.

Данным проектом выделяется зона планируемого размещения объектов капитального строительства:

- нежилого здания – транспортного агентства (на плане №1/2) с разрешенным видом использования – Деловое управление. Категория земель - Земли населённых пунктов.

- нежилого здания - склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли (на плане №19) на образованном земельном участке, сформированном из земель неразграниченной государственной собственности.

Производится смена вида разрешенного использования земельных участков и корректировка наименования вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска см. таблицу 2 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений».

Зона допустимого размещения объекта капитального строительства «Склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли» (на плане №19) выделяется по данным ранее утвержденной документации: «Проекта планировки территории выполнен на основании ранее утвержденной документации: «Проектом планировки и проектом межевания территории города Магнитогорска в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная", утвержденный Постановлением администрации города Магнитогорска от 12.10.2020 №11263-П»

Таблица 2. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Градостроительные зоны	Условный номер образуемого ЗУ	№ 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	№ На плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь, кв.м. застройки	Площадь, кв.м. Общая нормируемая	Существующая/проектируемая/ранее застроенная застройка
Ц-3	-	(74:33:0125001:868)	Магазины, ремонт автомобилей, заправка транспортных средств, склады	Магазины, ремонт автомобилей [2], заправка транспортных средств [3], склады	4.4 4.9.1.1 4.9.1.4 6.9	1	Магазин, авторемонтные и сервисные мастерские, автозаправочные станции, объекты складского назначения различного профиля	2	1251,2	1461,6	сущ
						1/1		1	1000,3	935,70	сущ
	:ЗУ3	74:33:0125001:399	Улично-дорожная сеть - автостоянка на отдельном земельном участке	Улично-дорожная сеть	12.0.1	-	Автостоянка на отдельном земельном участке	-	-	-	-
	-	74:33:0125001:333	Деловое управление	Деловое управление	4.1	1/2	Транспортное агентство	2	925,0	1400,0	Проект
	-	74:33:0125001:875	Деловое управление	Коммунальное обслуживание*	3.1	-	Газопроводы, водопроводы, канализации	-	-	-	-
	-	74:33:0125001:393	Деловое управление	Деловое управление	4.1	-	Транспортное агентство	-	-	-	-
	-	74:33:0125001:98	Автодорога	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Земельные участки общего пользования	-	-	-	-
	-	74:33:0125001:112	Для размещения автомобильной газозаправочной станции	Заправка транспортных средств*	4.9.1.1	2	Автозаправочные станции - АГЗС №10/74	1	54,20	54,20	сущ
	-	74:33:0125001:322	Для строительства склада автоаксессуаров и запчастей со встроенным магазином и офисными помещениями и автокомплекса, для организации проезда	Магазины, склады, Автомобильные мойки [2]	4.4 6.9 4.9.1.3	3	Магазин, Склад, Автомоечный комплекс (до двух постов)	2	1483,5	2373,6	сущ

	-	74:33:0125 001:334	Для целей не связанных со строительством - для организации въезда к автокомплексу и благоустройства территории	Улично-дорожная сеть[6]	12.0.1	-	Автостоянки на отдельном земельном участке	-	-	-	-
	-	74:33:0125 001:48	Ремонт автомобилей, автомобильные мойки	Ремонт автомобилей, автомобильные мойки [2]	4.9.1.4 4.9.1.3	4	Авторемонтные и сервисные мастерские, Автомоечный комплекс (до двух постов)	2	807,70	1292,3	Сущ
	-	74:33:0125 001:332	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (для целей не связанных со строительством - для организации въезда к автокомплексу)	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Земельные участки общего пользования	-	-	-	-
	-	74:33:0125 001:65	Объекты складского назначения различного профиля, административные здания	Склады	6.9	5	Объекты складского назначения различного профиля	1	75,00	75,00	Сущ
	-					5/1	Объекты складского назначения различного профиля	1	664,20	597,80	сущ
	ЗУ2	74:33:0125 001:38	Заправочная станция и автомойка	Заправка транспортных средств, Автомобильные мойки, Производственная деятельность [2] Коммунальное обслуживание	4.9.1.1; 4.9.1.3; 6.0 3.1	6	Автоматическая заправочная станция	2	251,00	401,60	сущ
	-					6/1	Автомоечный комплекс (до двух постов)-Стационарная автомойка	1	235,60	188,50	сущ
	-					6/2	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или Vкласса опасности - Производственное здание	1	943,50	754,80	сущ
	-					6/3	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: газопроводы	1	22,30	22,30	сущ

ТР-1	-	74:33:0102001:1	Для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2	-	Объект железнодорожного транспорта	-	-	-	-
ПК-4	-	74:33:0125001:45	Для строительства гаража автобаз	Хранение автотранспорта; Магазины*; Склады*	2.7.1	7	Наземный гараж.	1	634,30	507,40	сущ
	-					7/1	Предприятие оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий. Объекты складского назначения различного профиля	1	1300,0	1200,0	Допустимый
ПК-1	-	74:33:0125001:42	Для размещения промышленных объектов (для завершения строительства склада светоограждающих конструкций)	Магазины*	4.4	8	Магазины, склады-магазины отовой торговли, предприятия и магазины отовой и мелкооптовой торговли.	2	1214,9	1943,8	сущ
	-	74:33:0125001:43	Строительство столярного цеха	Магазины*	4.4	9	Магазины, склады-магазины отовой торговли.	1	782,90	704,60	сущ
	-	74:33:0125001:80	Для размещения стоянки автотранспорта предприятия	Склады*	6.9	10	Объекты складского назначения различного профиля	1	1483,3	1186,6	сущ
ПК-4	-	74:33:0125001:47	Занимаемый нежилым зданием автосервиса I-ая очередь	Ремонт автомобилей*; Склады*; Магазины*	4.9.1.4	11	Станция технического облуживания автомобилей.	2	444,20	710,70	сущ
	-				6.9; 4.4	11/1	Объекты складского назначения различного профиля. Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий. Объекты складского назначения различного профиля	1	2600,0	2500,0	Допустимый

ПК-4	-	74:33:0125 001:101	[redacted] предприятия IV класса опасности различного профиля	Склады* Магазины*	6.9 4.4	12	Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля.	1	222,10	177,70	сущ
	-					12/1	Объекты складского назначения различного профиля.	1	1300,0	1200,0	Допустимый
	-					12/2	Предприятие оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий.	1	1300,0	1200,0	Допустимый
ПК-1	-	74:33:0125 001:110	Размещение оптовой базы	Магазины	4.4	13	Магазины, склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли.	1	498,40	398,70	сущ
	-	74:33:0125 001:318	Для размещения промышленных объектов (для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства)	Улично-дорожная сеть,	12.0.1	-	Парковки перед объектами, автостоянки на отдельном земельном участке	-	-	-	-
	-	74:33:0125 001:400	Газопроводы	Коммунальное обслуживание	3.1	-	Линия газопровода	-	-	-	-
	-	74:33:0125 001:464	Объекты складского назначения различного профиля	Склады	6.9	14	Объекты складского назначения различного профиля	2	528,60	845,80	сущ
	-	74:33:0125 001:463	Объекты складского назначения различного профиля	Склады; Магазины	6.9	15	Объекты складского назначения различного профиля;	1	1283,3	1026,6	сущ
	-				4.4	15/1	Магазины, склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли.	1	1238,7	990,90	сущ
ПК-1	-	74:33:0125 001:465	Объекты складского назначения различного профиля	Склады	6.9	16	Объекты складского назначения различного профиля	1	691,60	553,30	сущ

	-					16/1	Объекты складского назначения различного профиля	1	617,10	493,70	сущ
	-	74:33:0125 001:90	Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности	Производственная деятельность	6.0	17	промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности	1	474,40	379,80	сущ
	-					17/1	промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности	1	101,30	81,00	сущ
	-	74:33:0125 001:7	Территория продовольственного склада- холодильника, трансформаторной подстанцией, пожарным резервуаром.	Склады, Коммунальное обслуживание	6.9 3.1	18	Объекты складского назначения различного профиля	1	2214,5	1771,6	сущ
	-					18/1	Трансформаторная подстанция	1	82,60	82,60	сущ
	-	74:33:0125 001:382	Объект складского назначения различного профиля, коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля	Склады	6.9	23	Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля, объекты складского назначения различного профиля	1	1500,0	1500,0	Допустимый
	-	74:33:0125 001:383	Объект складского назначения различного профиля, коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля	Склады	6.9	22	Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля, объекты складского назначения различного профиля	1	1000,0	1000,0	Допустимый
ПК-4	-	74:33:0125 001:116	Для размещения промышленных объектов (для размещения канализационного выгребе, промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса опасности, предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по	Склады, Магазины Коммунальное обслуживание	6.9 4.4 3.1	21	Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля, объекты складского назначения различного профиля Предприятия оптовой,	1	500,00	500,00	Допустимый

			продаже товаров собственного производства предприятий)				мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже собственного производства предприятий. Сооружение для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами				
ПК-4	-	74:33:0125 001:310	Для размещения трассы газопровода	Коммунальное обслуживание	3.1	-	Газопровод	-	-	-	-
	-	74:33:0125 001:485	Для размещения трассы газопровода	Коммунальное обслуживание	3.1	-	Газопровод	-	-	-	-
ПК-1	ЗУ1	-	-	Магазины, склады,	4.4	19	Склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли	1	1684,0	1440,0	Проект
				Коммунальное обслуживание	3.1	19/1	Сооружение для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	1	30,00	30,00	Проект
	-	-	-	Коммунальное обслуживание	3.1	20	Трансформаторная подстанция 10/0,4кВ	1	30,00	30,00	Проект
			ИТОГО:						31469,90	32012,40	

Показатели использования территории:

Площадь территории в границах составляет 19,8717 га.

Показатели использования территории определены по обмерам чертежей опорного плана и основного чертежа.

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

32012,40 м^2/ 19,8717 га = 1610 м^2/га

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка.

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

31469,90 м^2 / 198717,0 м^2 = 0,15

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

32012,40 м^2/ 198717,0 м^2 = 0,16

Показатели использования территории представлены в таблице 4.

Таблица 3. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	198717,00	100
2	Площадь застройки	30785,90	15,5
3	Площадь покрытий	62415,40	31,4
4	Площадь благоустройства , в том числе озеленения	105515,7	53,1
5	Плотность застройки	1610 м^2/га	
6	Коэффициент застройки территории	0,15	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,16	
8	Численность населения, тыс.чел.	0	
9	Плотность населения, чел/га	0	

Представлены предельные параметры разрешенного строительства проектируемого объекта капитального строительства Деловое управление (№1.2 на плане) проектируемого на земельном участке 74:33:0125001:333.

Таблица 4.1 Баланс проектируемой территории для земельного участка 74:33:0125001:333.

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь земельного участка	2444,0	100
2	Площадь застройки	925,0	38
3	Площадь покрытий	560,3	22
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	958,7	40
5	Плотность застройки	5823 м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,38	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,5	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

1400,0 м^2/ 0,2444 га = 5823 м^2/га

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

925,0 м^2 /2444,0 м^2 = 0,38

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

1400,0 м^2/ 2444,0 м^2 = 0,5

Представлены предельные параметры разрешенного строительства проектируемого объекта капитального строительства Склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли (№19 на плане) проектируемого на земельном участке ЗУ1 (в соответствии с проектом межевания территории ПГ-21-549).

Таблица 4.2 Баланс проектируемой территории для земельного участка ЗУ1.

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь земельного участка	4812,70	100
2	Площадь застройки	1714,0	36
3	Площадь покрытий	1395,0	29
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	1703,7	35
5	Плотность застройки	2992 м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,3	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,3	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

1440,0 м^2/ 0,48127 га = 2992 м^2/га

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

1684,0 м^2 / 4812,70 м^2 = 0,3

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

1440,0 м^2/4812,70 м^2 = 0,3

4. Сеть улиц и дорог.

Транспортная доступность проектируемой 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.

Данным проектом планировки не отменяются существующие и не устанавливаются новые красные линии и линии регулирования застройки.

Проект планировки охватывает следующие улицы: ул.1-ая Северо-Западная, ул. Энергетиков, ул. Северо-Западная.

Таблица 5. Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Северо-Западная	Улица местного значения	-
2	ул.1-ая Северо-Западная	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	62
3	Ул. Энергетиков	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	-

В соответствии с транспортной схемой генерального плана города Магнитогорска ул. 1-ая Северо-западная является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения. Существующий профиль ул. 1-ая Северо-Западная в границах красных линий - 62 м. Линии регулирования застройки установлена на расстоянии 6 м от красной линии. Ширина полос движения 3,75м. Кол-во полос движения 4 шт. Тротуар - 3 м.

Ул. 1-ая Северо-Западная предусматривается с выездом на круговое движение ул. Энергетиков. Проектом планировки предусматривается трассировка улицы с учетом существующих сетей газоснабжения и электрохимзащиты газопровода. На пересечении проезжей части располагается существующее усиление газопровода по ранее утвержденному проекту ЧГК-7671-ГСН "Усиление существующего газопровода низкого давления под проектируемым проездом на территории по ул. Энергетиков - ул. Северо-

Западная АО "Газпром газораспределение Челябинск" в 2017г. Предусматривается дополнительный проезд с южной стороны улицы.

Существующая ул. Энергетиков является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения. В границах проектирования красная линия установлена с западной стороны улицы. Линии регулирования застройки на расстоянии 6 м от красной линии. Ширина полос движения 3,75м. Кол-во полос движения 4 шт. Проектируется тротуар - 1,5 и 3 м с обеих сторон проезжей части.

Проектируется улица местного значения ул. Северо-Западная. В границах проектирования красная линия располагается с южной стороны улицы. Линия регулирования застройки - 3м. Ширина проезжей части 6м. Кол-во полос движения - 2 шт. Проектируется тротуар - 1,5 м.

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 автостоянок для проектируемых объектов

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство», Приложение Ж. Нормы расчета стоянок автомобилей.

Для расчета стоянок проектируемого транспортного агентства (вид разрешенного использования – деловое управление) применяется норматив 1м/м на 50-60 кв.м торговой площади.

Общая площадь = 1400,0 кв.м.

1400,0 /60 = 23 м/мест

Проектируется автостоянка общим количеством 33 м/мест из них предусмотрено 6 м/места для МГН.

Для Магазина-склада (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты) применяется норматив 1м/место на 30-35 кв.м.

Общая площадь = 1440,00 кв.м.

1440,0/35 = 41 м/место

Проектируется автостоянка общим количеством 41 м/место из них предусмотрено 5 м/места для МГН.

Таблица 6 – Расчет автостоянок для существующих объектов

№ На плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь, кв.м. Общая нормируемая	Число машино-мест /на расчетную единицу	Расчет кол-ва машино-мест	Кол-во машино-мест существующих
1	Магазин	2	1461,60	3-4 /100кв.м. торговой площади	43м/мест	56 м/мест
1/1	Объект складского назначения различного профиля	1	935,70	-	-	
2	Автозаправочные станции - АГЗС №30/74	1	54,20	-	-	-
3	Магазин, Склад, Автомоечный комплекс (до двух постов)	2	2373,60	30-35 / от общей площади		17 м/мест
4	Авторемонтные и сервисные мастерские, Автомоечный комплекс (до двух постов)	2	1292,30	-	-	16 м/мест
5	Объекты складского назначения различного профиля -АБК	1	75,00	30-35 / от общей площади	3 м/мест	29 м/мест
5/1	Объекты складского	1	597,80	-	20 м/мест	

	назначения различного профиля					
6	Автоматическая заправочная станция	2	401,60	-	-	22 м/места
6/1	Автомоечный комплекс (до двух постов)-Стационарная автомойка	1	188,50	-	-	
6/2	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или Vкласса опасности - Производственное здание	1	754,80	-	-	
7	Наземный гараж	1	634,30	-	-	40 м/мест
8	Магазины, склады-магазины отовой торговли, предприятия и магазины отовой и мелкооптовой торговли.	2	1943,80	30-35 / от общей площади	55 м/мест	60 м/места
9	Магазины, склады-магазины оптовой торговли.	1	704,60	30-35 / от общей площади	23 м/мест	47 м/мест
10	Объекты складского назначения различного профиля	1	1186,60	-	-	16 м/мест
11	Станция технического облуживания автомобилей	2	710,70	-	-	90 м/мест
12	Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля	1	177,70	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	12 работников в одной смене. 24/6=4 м/мест	75 м/мест
13	Магазины, склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины отовой и мелкооптовой торговли.	1	398,70	30-35 / от общей площади	11 м/мест	20 м/мест
14	Объекты складского назначения различного профиля	2	845,80	-	-	10 м/мест
15	Объекты складского назначения различного профиля;	1	1026,60	-	-	68 м/мест
15/1	Магазины, склады-магазины отовой торговли, предприятия и магазины отовой и мелкооптовой торговли.	1	990,90	30-35 / от общей площади	33 м/мест	
16	Объекты складского назначения различного профиля	1	553,30	-	-	32 м/мест
16/1	Объекты складского назначения различного профиля	1	493,70	-	-	
17	Громышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности	1	379,80	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	25 работников в одной смене. 50 /8 = 6 м/мест	35 м/мест
17/1	Громышленные предприятия и коммунально-складские	1	81,00	6-8 /работаю	25 работников в	

	объекты V класса опасности			щих в двух смеж.сменах	одной смене. 50 /8 = 6 м/мест	
18	Объекты складского назначения различного профиля Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже собственного производства	1	1771,60	30-35 / от общей площади	50 м/мест	51 м/мест

Общее кол-во парковочных мест на территории проектирования – 669 м/места

Благоустройство и озеленение территории

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

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

5. Зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

Определенны охранные зоны инженерных сетей:

- от подземной линии электропередач 0,4кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от подземной линии электропередач 10кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 10кВ – 10м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от подземного газопровода - 4м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г).

- от подземного кабеля электрохимзащиты - 3м в каждую сторону от края строительных конструкций (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от

20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г).

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство» отступ от фундаментов зданий и сооружений составляет:

- для водопровода и канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

Определены охранные зоны следующих объектов:

- для площадок сбора ТКО определена санитарно-защитная зона радиусом не менее 20 метров, но не более 100 метров до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи (согласно санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий").

- Трансформаторная подстанция (ТП) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

- Газораспределительный пункт (ГРПШ) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г)

Санитарно-защитные зоны предприятий сооружений и иных объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека:

Санитарно-защитные зоны V класса опасности – 50 м:

1. Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ).

2. Автозаправочные станции, предназначенные только для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом, с наличием не более 3 топливораздаточных колонок, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы).

6. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

На территории проектирования располагаются существующие сети водоснабжения.

Подключение здания склада - магазина оптовой торговли (№19) производится от централизованной системы водоснабжения, от сети хоз. питьевого водоснабжения Ду 200мм, проходящей по ул. 1-ая Северо-западная (в районе ул. Северо-западная, 2).

Подключение здания транспортной компании (№1/2) производится от сетей водоснабжения ООО «Шурави», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:868. (см. Приложение 1).

Водоотведение проектируемых объектов предполагается в герметизированный выгреб.

Электроснабжение

Проектом планировки предусматривается подключение здания транспортной компании (№1/2) и здания склада - магазина оптовой торговли (№19) к инженерным сетям электроснабжения на рассматриваемых земельных участках.

На территории проектирования располагается существующая КЛ-10кВ ф.98-37 на участке между КТП Северо-западная №3 и РТП База УСМГ, в районе пересечения ш.

Западного и ул. 1-ая Северо-западная.

Проектом производится врезка 2хКЛ-10кВ в существующую КЛ-10кВ ф.98-37 до проектируемой ТП10/0,4кВ в центре нагрузок проектируемых объектов.

Проектируется 2хВЛИ-0,4к/В от резервных рубильников проектируемой ТП 10/0,4кВ с номинальными токами, соответствующими величине запрашиваемых мощностей для каждого объекта. ВЛИ-0,4кв для каждого проектируемого объекта располагаются на проектируемых столбах освещения по ул. 1-ая Северо-западная и ул. Энергетиков.

Проектируются освещение ул. 1-ая Северо-западная, ул. Энергетиков и ул. Северо-западной: предусматриваются дополнительные столбы ЛЭП 0,4 кВ.

Расчет электрических нагрузок выполнен для следующих объектов:

-здание транспортной компании (№1/2).

-здание склада - магазина оптовой торговли (№19).

-наружное освещение улиц: ул. Энергетиков, ул. Северо-западная и ул. 1-я Северо-западная.

Расчетная мощность Ррасч.=115,80кВт.

Электроснабжение выполнить, от ближайшего РП (распределительного пункта).

Электроснабжение выполнить воздушной /кабельной линией, марку и сечение провода определить проектом.

Теплогазоснабжение

На территории проектирования не располагаются существующие сети теплоснабжения.

Проектом не предусматривается подключение к сетям теплоснабжения.

На пересечении проезжей части ул. 1-ая Северо-Западная располагается существующее усиление газопровода по ранее утвержденному проекту ЧГК-7671-ГСН "Усиление существующего газопровода низкого давления под проектируемым проездом на территории по ул. Энергетиков - ул. Северо-Западная АО "Газпром газораспределение Челябинск" в 2017г. (см. приложение).

На территории проектирования располагаются сети газоснабжения: стальной подземный газопровод высокого давления ф325мм по ул. 1-ая Северо-западная и подземный газопровод высокого давления ПЭ ф63мм по ул. Энергетиков.

Подключение здания склада - магазина оптовой торговли (№19) производится от газопровод высокого давления ф325мм по ул. 1-ая Северо-западная с установкой ГРПШ на проектируемом земельном участке.

Подключение здания транспортной компании (№1/2) производится от сетей газоснабжения ООО «Шурави». ГРПШ расположено на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:38. (см. Приложение 1).

Обосновывающие материалы на получение разрешения на использование природного газа в качестве топлива для зданий склада-магазина оптовой торговли (№19).

Часовой расход газа:

$В^{час}$ =191524 /(0,85*8000) = 44,8 нм^3/час,

Годовой расход газа:

$В^{год}$ = 391,9/(0,85*8000) = 0,091 млн. нм^3/год,

Годовой расход условного топлива:

$В_{тыс.\ т.у.т.}^{год}$ =391,9 /(0,85*7000) = 0,103 тыс. т.у.т./год.

Сети связи

На территории проектирования не располагаются существующие сети связи.

Проектом не предусматривается подключение новых объектов к сетям связи.

7. 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.

Проектом предусматривается размещение площадок ТКО на для эксплуатации проектируемых объектов.

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.

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 7.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	19,8717	19,8717
	В том числе территории:	-"-	-	
	Общественно – деловые зоны:			
	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3)		5,8071	5,8071
	Зона рекреационного назначения:			
	Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-3)		0,5362	0,5362
	Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры:		0,8013	0,8013
	Зона железнодорожного транспорта (ТР-1)			
	Производственные зоны:		6,2365	6,2365
	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)		6,4336	6,4336
	Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов (ПК-4)			
	Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры:		0,057	0,057
	Зона инженерной инфраструктуры (И)			
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	-"-	8,1606	7,6492
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"-	6,0227	4,6701
	улицы, дороги, проезды, площади	-"-	2,1379	2,9791
	прочие территории общего пользования	-"-	-	-
1.4	Коэффициент застройки		0,10	0,15
1.5	Коэффициент плотности застройки		0,11	0,16
1.6	Из общей территории:	га	-	-
	земли федеральной собственности	-"-	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"-	-	-
	земли муниципальной собственности	-"-	-	-
	земли частной собственности	-"-	-	-
2	Население			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021г.	Расчетный срок
2.1	Численность населения	тыс.чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел/га	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего в том числе:	км.	0,948	1,522
5.2	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения		0,779	0,872
	Улица местного значения	-"-	0,169	0,650
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	$м^3$/сут	-	0,66
6.2	Водоотведение	.$м^3$/сут	-	0,66
6.3	Электропотребление	кВА	-	115,80
6.4	Расход газа	млн.$м^3$/год	-	0,091
6.5	Расход тепла	Гкал/час	-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	%ПДК	-	-
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ	-	-

Приложение № 2
к постановлению администрации города
от 04.07.2024 № 8615-П

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 06.08.2021г. №8344-П. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная, утвержденные постановлением администрации города от 12.10.2020 №11263-П».

Площадь проектируемой территории: 19,8717 га.

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

Изменение границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:333 «Деловое управление» (4.1). Размещение объекта капитального строительства – Транспортное агентство.

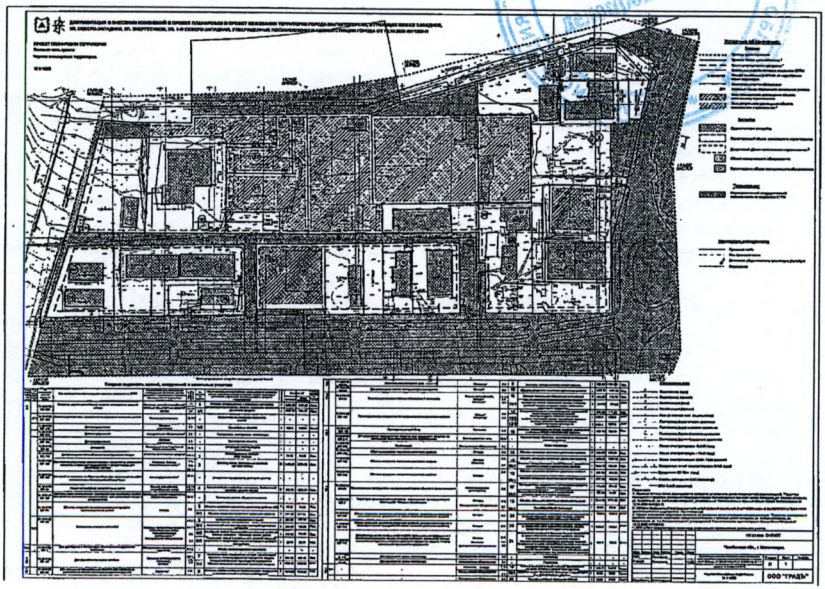
Проект планировки охватывает территорию, расположенную в границах улиц: шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-ая Северо-западная. Административно территория относится к Ленинскому району. Проектируемая территория находится в следующих градостроительных зонах: Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3); Зона производственно-складских объектов (ПК-1); Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов (ПК-4); Зона железнодорожного транспорта (ТР-1); Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-3), Зона инженерной инфраструктуры (И).

С северной стороны территории расположена ул. Северо-западная, с западной стороны территории расположено шоссе Западное, с восточной стороны располагается ул. Энергетиков, с южной стороны располагается ул. 1-ая Северо-западная. На проектируемой территории располагается существующая застройка. Территория частично застроена.

Красные линии и линии регулирования застройки установлены ранее утвержденной документацией: "Проектом планировки и проектом межевания территории города Магнитогорска в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная", утвержденный Постановлением администрации города Магнитогорска от 12.10.2020 №11263-П.

Проектом предусматривается освоение территории в один этап инвестиционного развития.

Приложение № 3
к постановлению администрации города
от 04.04.2011 № 683-П



Приложение № 4
к постановлению администрации города
от 04.07.2024 № 6665-П

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Основные положения проекта межевания территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 06.08.2021г. №8344-П. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная, утвержденные постановлением администрации города от 12.10.2020 №11263-П».

Площадь проектируемой территории: 19,8717 га.

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по межеванию территории: образование земельного участка для размещения объекта капитального строительства; перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0125001:38, 74:33:0125001:399 с целью исключения вклинивания и вкрапливания.

Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Проект межевания охватывает территорию, расположенную в границах улиц: шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-ая Северо-западная. Административно территория относится к Ленинскому району. Проектируемая территория находится в следующих градостроительных зонах: Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3); Зона производственно-складских объектов (ПК-1); Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов (ПК-4); Зона железнодорожного транспорта (ТР-1); Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-3), Зона инженерной инфраструктуры (И).

С северной стороны территории расположена ул. Северо-западная, с западной стороны территории расположено шоссе Западное, с восточной стороны располагается ул. Энергетиков, с южной стороны располагается ул. 1-ая Северо-западная. На проектируемой территории располагается существующая застройка. Территория частично застроена.

Красные линии и линии регулирования застройки установлены ранее утвержденной документацией: "Проектом планировки и проектом межевания территории города Магнитогорска в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная", утвержденный Постановлением администрации города Магнитогорска от 12.10.2020 №11263-П.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков.

Межевание территории предусматривается в 1 этап:

Общее количество образуемых земельных участков – 3.

1 Этап образования земельных участков

ЗУ1: Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности с основным видом разрешенного использования «Магазин, склад, коммунальное обслуживание» (4.4, 6.9, 3.1), для размещения на земельном участке проектируемого объекта «Склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли». Площадь образуемого земельного участка = 4812,70 кв.м.

ЗУ2: Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0125001:38 с землями неразграниченной государственной собственности для исключения вклинивания. Вид разрешенного использования земельного участка «Заправка транспортных средств, Автомобильные мойки, Производственная деятельность[2], Коммунальное обслуживание» (4.9.1.1; 4.9.1.3;

6.0; 3.1). Площадь образуемого земельного участка = 6438,80 кв.м.

ЗУ3: Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0125001:399 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения вклинивания и вкрапливания. Основной вид разрешенного использования земельного участка «Улично-дорожная сеть» (12.0.1). Площадь образуемого земельного участка = 2675,30 кв.м.

Доступ к земельному участку с кадастровым номером 74:33:0125001:875 "Коммунальное обслуживание*" (3.1) осуществляется с земельного участка 74:33:0125001:98 "Автодорога" (12.0)

Примечание:

2 - Условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка (приведен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска).

* - ППТ и ПМТ предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка.

Площади существующих, образуемых земельных участков см. графическую часть проекта межевания территории л.1 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории» и Таблицу 2 текстовой части проекта межевания территории.

Таблица 1

Ведомость образуемых земельных участков. Этап 1.

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь земельного участка согласно сведениям ЕГРН, кв.м	Возможные способы образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Образуемая площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования
:ЗУ1	-	В районе ул. 1-ая Северо-Западная, д.11	-	Образование ЗУ1 из земель неразграниченной государственной собственности.	4812,70	Магазин.(4.4) Склад.(6.9) Коммунальное обслуживание.(3.1)
:ЗУ2	74:33:0125001:38	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Северо-западная 1-я, 3	5781,95	Образование ЗУ 2 путем перераспределения земельного участка 74:33:0125001:38 с землями неразграниченной государственной собственности для исключения вклинивания	6438,80	Заправка транспортных средств (4.9.1.1), Автомобильные мойки (4.9.1.3), Производственная деятельность [2],(6.0) Коммунальное обслуживание (3.1)
:ЗУ3	74:33:0125001:399	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави»	2658,0	Образование ЗУ 3 путем перераспределения земельного участка 74:33:0125001:399 с землями неразграниченной государственной собственности для исключения вклинивания и вкрапливания	2675,30	Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Категория земель – земли населенных пунктов.

Примечание:

* Проектом межевания территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка.

2 - Условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка (приведен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)

3. Установление сервитутов.

Установление 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.

Таблица 2. – Таблица сервитутов

№ Участка	Наименование с указанием почтового адреса	Номер сервитута, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей	Площадь сервитута, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, м²
ЗУ1	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе ул Северо-западная 1-я, 11	1-1с	84,80
		1-2с	188,00
74:33:0125001:868	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, ул Энергетиков, 2	868-1с	1528,80
74:33:0125001:65	Челябинская область, г. Магнитогорск, Ленинский район, ул. Северо-западная, 6	65-1с	264,40
74:33:0125001:322	Челябинская область, г Магнитогорск, Ленинский район, ул Северо-Западная, 4/2	322-1с	50,50
		322-2с	191,60
74:33:0125001:45	Челябинская обл, г Магнитогорск, Ленинский район	45-1с	29,60
74:33:0125001:47	Челябинская обл, г. Магнитогорск, ул. Северо-Западная, 8/1	47-1с	673,30
74:33:0125001:80	Челябинская область, г Магнитогорск, ул 1-я Северо-западная, 8/2	80-1с	379,60
ЗУ2	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Северо-западная 1-я, 3	ЗУ2-1с	271,90
		ЗУ2-2с	1172,00
ЗУ3	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави»	ЗУ3-1с	162,80
74:33:0125001:42	г Магнитогорск, ул 1-я Северо-западная, 5	42-1с	81,30
74:33:0125001:101	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-западная, 10	101-1с	396,10
		101-2с	379,60
		101-3с	458,90
74:33:0125001:116	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский район, ул Северо-Западная	116-1с	772,40
74:33:0125001:13	г Магнитогорск, ул Северо-Западная, 12	13-1с	2646,70
74:33:0125001:463	Челябинская область, г. Магнитогорск, Ленинский район, ул. 1-я Северо-западная, 16	463-1с	2249,30
74:33:0125001:464	Челябинская область, г. Магнитогорск, Ленинский район, ул. 1-я Северо-западная, 16	464-1с	632,70
74:33:0125001:465	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский,	465-1с	277,40
		465-2с	560,40
74:33:0125001:382	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе ул.Северо-западная	382-1с	475,60
74:33:0125001:383	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе ул.Северо-западная	383-1с	496,30
74:33:0102001:1	Челябинская обл, г Магнитогорск, въезд северная часть	0102001:1	380,70
		0102001:2	957,0
		0102001:3	146,0

		0102001:4	1184,60
		0102001:5	3011,70

4. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

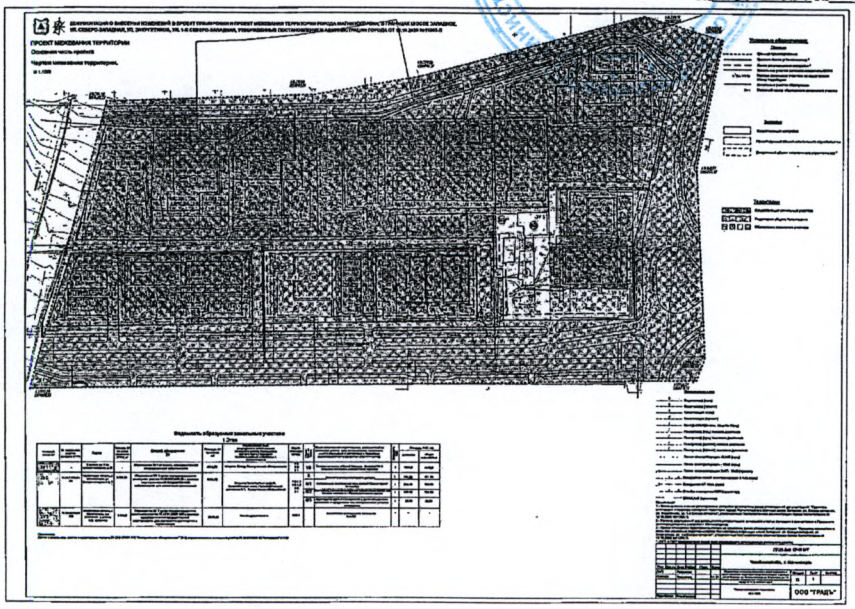
Таблица 3.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	19,8717	19,8717
	В том числе территории:	-"-	-	
	Общественно – деловые зоны:			
	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3)		5,8071	5,8071
	Зона рекреационного назначения:			
	Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-3)		0,5362	0,5362
	Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры:		0,8013	0,8013
	Зона железнодорожного транспорта (ТР-1)			
	Производственные зоны:		6,2365	6,2365
	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)		6,4336	6,4336
	Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов (ПК-4)			
	Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры:		0,057	0,057
	Зона инженерной инфраструктуры (И)			
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	-"-	8,1606	7,6492
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"-	6,0227	4,6701
	улицы, дороги, проезды, площади	-"-	2,1379	2,9791
	прочие территории общего пользования	-"-	-	-
1.4	Коэффициент застройки		0,10	0,15
1.5	Коэффициент плотности застройки		0,11	0,16
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	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего в том числе:	км.	0,948	1,522
5.2	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения		0,779	0,872
	Улица местного значения	-"-	0,169	0,650
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	м³/сут	-	0,66
6.2	Водоотведение	.м³/сут	-	0,66
6.3	Электропотребление	кВА	-	115,80
6.4	Расход газа	млн.м³/год	-	0,091
6.5	Расход тепла	Гкал/час	-	-

5. Границы проектирования

Таблица 4. Координаты границ проектирования

№ точки	Координата X	Координата Y
1	413917,39	1359608,55
2	413926,01	1360275,13
3	413948,27	1360283,40
4	414140,51	1360274,31
5	414265,88	1360300,18
6	414289,19	1360221,65
7	414229,06	1359996,31
8	414211,59	1359893,31
9	414204,60	1359685,22

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
Отдел делопроизводства

Приложение № 5
к постановлению администрации города
от 01.02.2021 № 668-П