



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.07.2024

№ 6553 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 № 5878-П, в районе ул. Труда, 41 корпус 1

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города от 14.03.2024 №2381-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 № 5878-П, в районе ул. Труда, 41 корпус 1», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.03.2024 №28, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 № 5878-П, в районе ул. Труда, 41 корпус 1, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.05.2024 №53, с учетом протокола общественных обсуждений от 21.06.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 21.06.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.06.2024 №64, руководствуясь Уставом города Магнитогорска

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 № 5878-П, в районе ул. Труда, 41 корпус 1, шифр: С-3566.03-24, выполненную ООО «Стройинжиниринг», в составе:

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

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

3) чертеж планировки территории М 1:500 согласно приложению №3 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Болкун Н.И.):

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 настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников



Приложение № 1

к постановлению администрации
города Магнитогорска

от 01.09.2024 № 6533-П

Отдел
делопроизводства

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Цель проекта планировки - изменение параметров проектируемого объекта (магазин, на плане №3) с 82,0 м² на 96,0 м², расположенного на земельном участке кадастровым номером 74:33:0307001:7193

Ранее документацией о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденной постановлением администрации города от 20.03.2023 №2668-П, в районе пересечения улиц Труда, Советская было предусмотрено здание магазина площадью 82,0 м².

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующей территориальной зоне:

1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки.

1.1 Плотность и параметры застройки территории

1.1.1. Основные параметры планируемой застройки

Планируемый к размещению объект располагается на проектируемой территории в соответствии с действующими ПЗиЗ в территориальной зоне многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с кодовым обозначением территориальной зоны Ж-1.

Предельное количество этажей и предельная высота жилых зданий - от 9 и выше.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40 процентов (реконструируемая застройка -60 процентов).

Коэффициент плотности застройки – 1,2 (реконструируемая застройка - 1,6).

Озеленение территории - не менее 25 процентов от площади территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 15 процентов от площади земельного участка.

Таблица 1.1 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории, м ²	10288,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	573,6	5,6
3	Общая площадь покрытий, м ²	4282,3	41,6
4	Общая площадь озеленения, м ²	5432,1	52,8
5	Плотность застройки, м ² /га	651,0	
6	Коэффициент застройки территории	0,0557	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,065	

Таблица 1.2 Баланс земельного участка с кадастровым номером

74:33:0307001:7193

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	239,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	96,0	40
3	Общая площадь покрытий, м ²	76,0	32
4	Общая площадь озеленения, м ²	67,0	28
5	Коэффициент застройки территории	0,40	
6	Коэффициент плотности застройки территории	0,38	

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Ранее запроектированный профиль улицы в красных линиях сохраняется.

При проектировании транспортной схемы, в границах красных линий, был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе, структура и параметры остались прежними.

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

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

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

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

ЗООИТ74:00-6.747 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ74:00-6.748- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ74:00-6.749- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ74:00-6.750- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

1.4.1 Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

б) вокруг воздушных линий электропередачи – 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ и ВЛ 10 кВ согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

Охранные зоны газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2–х метров с каждой стороны газопровода (согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей).

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

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

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

1). расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода. Расстояние до проектируемого здания (№3 на плане) составляет 3,8 метров. Проектом предусматривается устройство футляра на сети водопровода. Рабочий проект устройства футляра № С-3422.10-23-НВ, согласован ранее письмом тест "Водоканал" №01-11/1165 от 16.02.2024г.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от самотечной канализации (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства

Таблица 2.1 – Ведомость существующих зданий и сооружений.

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ г. магнитогорска	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН	Этажность	Фактическая площадь застройки, м ²	Максимальная площадь застройки м ²	Максимальная общая площадь м ²	Макс. процент застройки	Примечание
74:33:0307:001:4 (337,11 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда	Занимаемый нежилым зданием кафе	Ж-1	Общественное питание ¹	4.6	1	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	1	280,5	-	-	-	Суш.
74:33:0307:001:173 (200,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, в районе ул. Труда, 41	Общественное питание	Ж-1	Общественное питание ¹	4.6	2	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	2	197,1 ²	-	325,3 ²	-	Суш
74:33:0307:001:7198 (197,1 м ²)		Кафе на 50 посадочных мест											
74:33:0307:001:7193 (239,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул. Труда, земельный участок 41/1	магазины	Ж-1	Магазины ¹	4.4	3	Магазин	1	82,0	-	-	-	Демонтаж

Примечание:

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

2. Общая площадь здания, этажность установлены "Разрешением на строительство" № РС-0011-2011 от 31.01.2011г.

Таблица 2.2 – Ведомость существующих земельных участков.

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка, приведенное 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).	Площадь, м2		
							Этажность	Застройки	Общая
74:33:03070 01:187 (220,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Труда	Летнее кафе	Общественное питание ¹ Стоянка транспортных средств	4.6 4.9.2	-	ОКС – не предусматривается	-	-	-
74:33:03070 01:6750 (9,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе здания № 41 по ул. Труда	размещение торгового киоска	Земельные участки (территории) общего Пользования ¹	12.0	-	ОКС – не предусматривается	-	-	-
74:33:03070 01:3 (435,43 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда	для строительства кабельной трассы от подстанции №99 до РП "Завенягина" и РП "Магнитный"	Коммунальное обслуживание	3.1	-	ОКС – не предусматривается	-	-	-
74:33:03070 01:6417 (7,0 м ²)	Челябинская обл, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Труда, в районе здания № 43	размещение торгового киоска	Земельные участки (территории) общего Пользования ¹	12.0	-	ОКС – не предусматривается	-	-	-

Примечание:

1. Проектом планировки предусматривается смена вида разрешенного использования

Таблица 2.5 – Ведомость проектируемых зданий и сооружений.

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска).	Этажность	Площадь, м ²	
								Застройки	Общая
74:33:03070 01 :7193 (239.0 м ²)	Челябинская область, г Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул Труда, земельный участок 41/1	магазины	Магазины ¹	4.4	3	Магазин	1	96,0	92,0 ²

Примечание:

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

2. Общая площадь проектируемого объекта принята согласно рабочих чертежей.

2.1. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод, канализация хозяйственно-бытовая, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 10 кВ, ливневая канализация.

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный «Проект планировки, в районе пересечения улиц Труда, Советская» (шифр С-3074.10-22-ППТ) применен к существующей ситуации. Существующие сети проходящие в границах проектирования не корректируются.

Все согласования сетевых организаций выполнялись к ранее утвержденному «Проекту планировки, в районе пересечения улиц Труда, Советская», с шифром С-3074.10-22-ППТ.

2.2.1 Водоснабжение и канализация

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации. Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

При увеличении проектируемого здания (№3 на плане) необходимо выполнить устройство футляра на сети водопровода.

Рабочий проект устройства футляра № С-3422.10-23-НВ, согласован ранее письмом тест "Водоканал" №01-11/1165 от 16.02.2024г.

2.2.2 Электроснабжение

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.3 Теплоснабжение

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети теплоснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.4 Ливневая канализация

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети ливневой канализации проходящие в границах проектирования не корректируются. Для удаления дождевых вод на планируемой территории выполнена организация рельефа поверхностного стока в увязке с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий.

3. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	1,0288	1,0288
1.2	Жилых зон	-"	1,0288	1,0288
1.3	Коэффициент застройки (зона Ж-1)	%	0,054	0,055
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Общественные здания и сооружения			
3.1	Общая площадь зданий	м ² общей площади	643,7	669,8
3.2	Плотность застройки	м ² /га	625,6	651,0
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.4	Существующие/проектируемые здания сооружения	м ² застройки	559,6	573,6



Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 01.07.2017 № 653-П

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория находится в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска.

Большая часть территории застроена и благоустроена.

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

